

TESIS

KARAKTERISTIK KONTRAK BUILD OPERATE TRANSFER

728 06 07
KIR
K



BHAKTI NUGROHO, S.H.
NIM : 090410225 - MH

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
MINAT HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**



KARAKTERISTIK KONTRAK BUILD OPERATE TRANSFER

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum
Pada Program Studi Magister Hukum
Minat Hukum Bisnis Pada Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**



BHAKTI NUGROHO, S.H.
NIM : 090410225 - MH

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
MINAT HUKUM BISNIS
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 1 Agustus 2006**

Oleh :

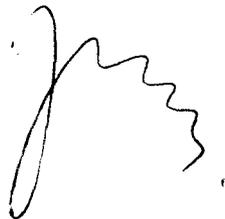
Dosen Pembimbing



Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.
NIP. 130 604 270

Mengetahui

**Ketua Minat Hukum Bisnis
Magister Hukum
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.
NIP. 131 570 342

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji

Pada Tanggal 11 Agustus 2006

PANITIA PENGUJI TESIS :

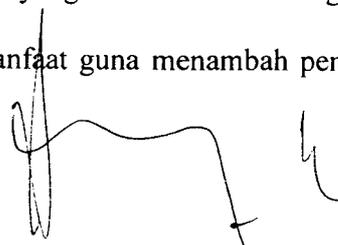
Ketua : Dr. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

Anggota : 1. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.

2. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Dengan rahmat Tuhan Yang Maha Kuasa atas karunia dan rahmat Nya lah, kami berusaha menyelesaikan penulisan tesis ini. Adapun judul yang kami ajukan adalah “**Karakteristik Kontrak Build Operate Transfer**”. Dalam kesempatan ini, kami juga ingin menyampaikan rasa hormat dan rasa terima kasih kepada yang sedalam – dalamnya kepada : Rektor Universitas Airlangga selaku penanggung jawab penyelenggara Program Magister Ilmu Hukum, Bapak H. Machsoen Al, S.H., M.S., Ketua Penanggung jawab program Minat Studi Hukum Bisnis dan Hukum Pemerintah Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Bapak Prof. Dr. H. Moch.Isnaini, S.H., M.S., Bapak Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum., Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan bekal ilmu hukum dalam masa perkuliahan penulis. Segenap karyawan – karyawan di lingkungan Universitas Airlangga yang banyak membantu dan melayani penulis. Istri dan anak tercinta yang telah memberikan dukungan moral dan doa kepada penulis setiap saat. Atas segala bantuan dan dorongan yang penulis tidak sebutkan semoga mendapat rahmat dari TuhanYang Maha Esa. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan tesis ini dan semoga dapat bermanfaat guna menambah pengetahuan bagi yang membacanya.



Bhakti Nugroho S.H.

NIM : 090410225 – MH

RINGKASAN

Iklm investasi bisa dijaga bukan hanya dengan janji. Sering pemerintah kota / kabupaten harus ber-*road show* untuk menawarkan berbagai proyek pada calon investor. Seperti biasanya, semua janji manis berupa kemudahan dan perlindungan akan diberikan semaksimal mungkin. Juga, pasti dijanjikan proyek tersebut saling menguntungkan dan tentu saja penting bagi pengembangan ekonomi maupun sosial daerah yang bersangkutan. Jika akhirnya investor *kesengsem*, maka bertemulah investor dengan bupati / wali kota untuk negosiasi. Jika dirasakan ada hal yang masih belum *clear*, maka atas dasar saling percaya, memahami, dibuatlah kesepakatan yang saling menguntungkan dengan harapan agar proyek segera berjalan. Kesepakatan ternyata bukan hanya dengan eksekutif, melainkan juga melibatkan legislatif. Aturan ini pun dilalui para investor. Dan, tentu setelah saling memahami masalah dan saling memecahkan, terbitlah surat persetujuan. Kita tahu, pastilah semua itu tidak gratis! Investor sudah pasti mengeluarkan biaya-biaya yang sudah diperkirakan, sebut saja sebagai biaya negosiasi. Bahkan, jauh sebelum proyek di tangan pun, investor harus sudah mengeluarkan biaya. Sudah tradisi! Karena niatnya memang saling menguntungkan, maka solusi yang kemudian dipilih tentu saja hasil dari kesepakatan tiga pihak, yakni eksekutif, legislatif, dan investor. Dengan kesepakatan itu, lalu lahirlah surat keputusan yang dijadikan acuan bagi investor untuk bekerja. Karena saling mempunyai niat baik itulah, bahkan ada investor yang rela mengerjakan proyek *build operate transfer* (BOT)

ini proyek saling percaya yang sungguh amat *lemah dari sisi hukum*. Bagaimana jika kemudian pemerintah? Bagaimana pula nasib investor? Jika proyek itu di tengah jalan, tiba-tiba pemerintah berubah, bagaimana nasib si investor itu? Dilain pihak pembangunan dalam bidang infrastruktur seperti saat ini telah menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pemerintah. Bagi pemerintahan yang tidak memiliki sumber keuangan yang cukup untuk membangunnya harus mencari alternatif terbaik untuk memenuhi kebutuhan masyarakatnya. Salah satu alternatif yang sering digunakan adalah penggunaan pola BOT (*Build Operate Transfer*). Pola BOT dikenal luas di dunia, sebagai salah satu jalan keluar bagi permasalahan dana dalam membangun infrastruktur, seperti sarana keperluan umum, peningkatan fasilitas umum, transportasi, telekomunikasi dan listrik. Terdapat berbagai variasi atau istilah BOT yang dikenal luas, diantaranya : **FBOOT (*Finance Build Own Operate Transfer*)**, **BOLE (*Build Operate Lease*)**, **DBOM (*Design Build Operate Maintain*)**, **BOT (*Build Operate Transfer*)**, dan sebagainya. Istilah BOT digunakan untuk semua tipe *Concession Agreement*.

Pertimbangan-pertimbangan pokok bagi pembangunan proyek infrastruktur dengan pola BOT yang didasarkan atas kepentingan Pemerintah, khususnya Negara Berkembang adalah :

1. Tidak membebani neraca pembayaran pemerintah (*off balance-sheet financing*).

2. Mengurangi jumlah pinjaman Pemerintah maupun sektor publik lainnya;
3. Merupakan tambahan sumber pembiayaan bagi proyek-proyek yang diprioritaskan (*additional finance sources for priority projects*);
4. Tambahan fasilitas baru;
5. Mengalihkan resiko bagi konstruksi, pembiayaan dan pengoperasian kepada sektor swasta;
6. Mengoptimalkan kemungkinan pemanfaatan perusahaan swasta maupun teknologi asing;
7. Mendorong proses alih teknologi, khususnya bagi kepentingan negara-negara berkembang;
8. Diperolehnya fasilitas yang lengkap dan operasional setelah masa akhir konsesi.

Demikian beberapa hal kecil sebagai awal dari kajian yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini semoga berkenan membaca dan bisa bermanfaat untuk menambah wawasan kita semua.

DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL	i
LEMBARAN	ii
KATA PENGANTAR	iv
RINGKASAN	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.....	1
2. Tujuan Penelitian	5
3. Manfaat Penelitian	6
4. Kerangka Konseptual	6
5. Metoda Penelitian	10
6. Sistematika Penulisan	11
BAB II. LANDASAN HUKUM KONTRAK BUILD OPERATE TRANSFER	12
1. Kedudukan Hukum Build Operate Transfer	12
2. BOT dalam rangka Perjanjian Kerjasama Pembangunan Infrastruktur	35

3. Hak dan Kewajiban para pihak.....	38
BAB III. HAKEKAT HAK PENGELOLAAN OLEH INVESTOR DALAM PRAKTEK BOT.....	44
1. Karakter Kontrak BOT	45
2. Panduan Kerja Sama Pemerintah-Swasta	50
3. Hak Pengelolaan dalam Kontrak Build Operate Transfer	54
BAB IV. PENUTUP	59
1. Kesimpulan	59
2. Saran	60
DAFTAR BACAAN.....	65
LAMPIRAN.....

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.

Hampir seluruh kota di dunia berkembang dengan tingkat perkembangan yang cukup pesat. Lebih dari tiga dekade, jumlah penduduk yang tinggal di kota negara berkembang meningkat lebih dari tiga kali lipat dari sebelumnya. Seperti di Amerika Latin, diperkirakan 85 % dari jumlah penduduk di negara tersebut akan tinggal di pusat perkotaan pada tahun 2025.¹ Pertumbuhan penduduk menerus ini merupakan suatu peringatan bahwa kemiskinan penduduk akan semakin meningkat. Sekarang saja satu dari empat orang yang tinggal di kota adalah orang yang benar-benar miskin; dan satu yang lainnya termasuk sebagai kaum yang relatif miskin. Sejak tahun 1970, jumlah penduduk miskin di Amerika Latin telah meningkat dari 44 menjadi 115 juta penduduk. Jumlah ratusan juta penduduk yang ada di suatu negara merupakan kewajiban pemerintah pusat maupun daerah untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakatnya. Banyak pemerintah dengan keadaan infrastruktur air bersih, sanitasi, energi dan fasilitas umumnya tidak cukup memadai untuk memenuhi pelayanan bagi penduduk yang bertambah pesat ini. Dalam kasus tersebut, pemerintah setempat mengalami keterbatasan sumber daya dana yang secara layak dapat menutupi kebutuhan yang meningkat akan pelayanan ini. Walaupun pemerintah telah berupaya dalam mencari solusi seperti memberlakukan subsidi dari pengguna yang mampu namun hal ini tetap saja pelayanan

¹ <http://www.google.co.id>, Surat Kabar Harian Kompas Januari 2005, tentang *Keterbatasan Financial Pemerintah dalam hal Pembangunan dan Pengembangan Infrastruktur, bagi kemakmuran masyarakat*, tanggal 10 April 2006.

yang ada masih minim dan banyak bagian masyarakat yang tidak terlayani. Hal ini memperjelas bahwa pemerintah yang ada tidak dapat menemukan pelayanan yang memadai apabila berupaya sendiri. Pemerintah mengetahui bahwa pendapatan pajak tidak akan cukup memadai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Penerapan analisis public-private good di dalam pelayanan pemerintah diperlukan untuk menentukan apakah sebuah pelayanan tetap diberikan oleh pemerintah atau diserahkan kepada swasta. Hal ini sejalan dengan trend dunia internasional beberapa tahun terakhir ini, yang cenderung mengarah pada swastanisasi.

Untuk kesekian kalinya, Bank Dunia memberikan penilaian bahwa Indonesia bukan menjadi tujuan utama investasi asing. Para pemodal yang sudah mengenal Indonesia pun berusaha menghindari negeri ini. Hasil survei Bank Dunia terhadap 155 negara menunjukkan, iklim investasi di Indonesia tergolong buruk di muka bumi². Iklim investasi yang dimaksudkan mencakup stabilitas ekonomi makro, kepastian hukum, sistem perpajakan, regulasi, korupsi, ketersediaan SDM terampil, dan ketersediaan infrastruktur (listrik, jalan, pelabuhan, telekomunikasi, dsb). Dalam laporan Bank Dunia berjudul 'Doing Business in 2006' dijelaskan, untuk memulai bisnis di Indonesia, para pemodal membutuhkan waktu yang cukup lama. Hanya sedikit lebih cepat dibanding Laos. Waktu yang diperlukan memang sangat panjang karena para pemodal harus melewati 12 prosedur. Sedangkan biaya untuk memulai usaha yang harus dikeluarkan investor mencapai 101,7% dari PDB per kapita. Dari 26 negara yang disurvei, Indonesia hanya lebih baik dari Timor Leste dan Laos. Untuk sekadar mendapatkan perizinan di Indonesia, pemodal harus menghabiskan waktu yang cukup lama pula.

² <http://www.google.co.id>, Koran Editorial, topic Iklim Investasi di Indonesia tergolong terburuk di dunia. Investor Daily, November 17, 2005

Biaya minimal yang dikeluarkan 364,9% dari PDB per kapita dan modal minimum yang dihabiskan 97,8% dari PDB per kapita. Kondisi ini diperparah oleh korupsi yang merebak di mana-mana, di berbagai level. Untuk memperlancarkan proses perizinan, pemodal terpaksa menyerahkan sejumlah uang. Tidak jarang, setelah menerima uang, permintaan pemodal tidak segera diselesaikan. Itu sebabnya, ada pemodal yang menyarankan korupsi dilegalkan agar pengusaha mendapatkan kepastian. Regulasi di Indonesia dinilai sangat lemah dan ini nyaris mencakup semua aspek. Sebutlah regulasi di bidang perpajakan, ketenagakerjaan, perizinan, kepemilikan properti, investasi, dan sebagainya. Regulasi yang lemah menyebabkan ketidakpastian hukum dan dalam ketidakpastian hukum pungutan liar dan berbagai tindak korupsi merajalela.

Gambaran umum pembangunan infrastruktur di Indonesia pasca krisis bisa dikatakan jalan ditempat, dalam arti tidak ada kemajuan yang dicapai secara signifikan. Anggaran yang disediakan untuk pembangunan infrastruktur baru sangat minim, demikian pula anggaran untuk pemeliharaan infrastruktur yang ada. Keterbatasan dana yang dialokasikan untuk infrastruktur merupakan kendala utama. Sebagai ilustrasi, apabila sebelum krisis pemerintah masih dapat mengalokasikan dana APBN/APBD untuk pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur sebesar + 5% dari total Produk Domestik Bruto (PDB), jumlah tersebut menyusut hingga tinggal + 2% dari total PDB setelah krisis terjadi. Pemerintah sadar bahwa infrastruktur merupakan aset yang sangat diperlukan dalam rangka peningkatan pertumbuhan ekonomi. Kwik Kian Gie sewaktu menjabat sebagai Ketua Bappenas memprediksi bahwa untuk menghasilkan pertumbuhan ekonomi rata-rata 6% untuk tahun 2004-2009, diperlukan Rp 613,2 triliun (US\$ 72,2 miliar) untuk membangun infrastruktur.

Untuk keperluan tersebut, pemerintah diprediksi hanya mampu menyediakan dana sebesar US\$ 40,8 miliar. Sedangkan sisanya, yakni sebesar US\$ 31,4 miliar diharapkan akan dapat dipenuhi dari pihak swasta. Sementara itu, Raden Pardede selaku ketua tim pembiayaan infrastruktur di pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudoyono menyatakan bahwa untuk membangun infrastruktur yang diprioritaskan untuk tahun 2006-2010, diperlukan dana sekitar Rp 200 triliun. Dari jumlah tersebut, pemerintah diperkirakan hanya mampu mengalokasikan anggaran sebesar 20% atau sekitar Rp 40 triliun.

Namun demikian, pihak swasta juga sulit untuk diharapkan kesediaannya untuk membangun infrastruktur, karena beberapa hal antara lain:

1. Besarnya dana yang diperlukan untuk pembangunan sebuah infrastruktur lengkap dengan sarana dan prasarannya, dalam ukuran pihak swasta sebagai suatu *entitas* bisnis,
2. Rendahnya return yang diperoleh dari pembangunan infrastruktur pada umumnya, kurang seimbang dengan biaya dan cost operasional yang telah dikeluarkan, serta
3. Perubahan beberapa faktor internal diantaranya tentang kebijakan pemerintah dan pengaruh politik yang sangat kental berimbas pada kebijakan. Ketidakjelasan dan sering berubahnya regulasi itu sangat berkaitan dengan perubahan infrastruktur.

Keseriusan Pemerintah untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur diaktualisasikan dalam bentuk penyelenggaraan, menghasilkan kebijakankebijakan sebagai berikut:

- a) Menghasilkan road map pembangunan infrastruktur 5 tahun ke depan, mencakup infrastruktur dan bangunan untuk kesejahteraan masyarakat pada umumnya, transportasi, jalan, pengairan, air minum dan sanitasi, telematika, ketenagalistrikan, dan pengangkutan minyak dan gas bumi;
- b) Penguatan berbagai kerangka regulasi yang terkait dengan pembangunan infrastruktur, antara lain dengan ditetapkannya Peraturan Presiden No. 42 tahun 2005 tentang Komite Kebijakan Percepatan Penyediaan Infrastruktur;
- c) Adapun untuk infrastruktur yang menghasilkan *commercial goods* diarahkan untuk dibangun oleh pihak swasta;
- d) Pembentukan dana investasi infrastruktur (*Indonesian Infrastructure Fund*);
- e) Membentuk forum komunikasi antara pemerintah - swasta – masyarakat.

Dari uraian latar belakang diatas secara keseluruhan maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Landasan hukum Perjanjian Build Operate Transfer.
2. Batasan Hak Pengelolaan bagi pihak swasta dalam pelaksanaan BOT

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk memperoleh pengertian lebih jauh tentang Build Operate and Transfer.
- b. Mengetahui sejauh mana keuntungan & kerugian pihak pemerintah dengan terjadinya konsep Publik Private Partnership.

3. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan masukan pemikiran bagi pengusaha untuk menyamakan persepsi dengan aturan – aturan dari pemerintah. Khususnya tentang peraturan – peraturan yang untuk kesejahteraan masyarakat banyak pada umumnya.
- b. Manfaat secara praktis dari penelitian dapat memberikan masukan tentang persaingan tidak sehat sesama pengusaha swasta dalam pengerjaan proyek pemerintah untuk kesejahteraan masyarakat.

4. Kerangka Konseptual.

Dalam tesis ini akan dibahas beberapa prinsip-prinsip dasar dari bentuk kerja sama *Public Private Patnership* diantaranya ialah : Prinsip Kontrak Pelayanan, Operasi dan Perawatan (Operation, Maintenance and Service Contract). Pemerintah memberikan wewenang kepada swasta dalam kegiatan operasional, perawatan dan kontrak pelayanan pada infrastruktur yang disediakan oleh pemerintah. Pihak swasta harus membuat suatu pelayanan dengan harga yang telah disetujui dan harus sesuai dengan standar performance yang telah ditentukan oleh pemerintah.

Sekilas tentang keberadaan Build Operate Transfer,

Kontrak Bangun, Operasikan dan Transfer (Build, Operate and Transfer) digunakan untuk melibatkan investasi swasta pada pembangunan konstruksi infrastruktur baru. Di bawah prinsip BOT, pendanaan pihak swasta akan digunakan untuk membangun dan mengoperasikan fasilitas atau sistem infrastruktur berdasarkan standar-standar

performance yang disusun oleh pemerintah. Masa periode yang diberikan memiliki waktu yang cukup panjang untuk perusahaan swasta untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan guna membangun konstruksi beserta keuntungan yang akan didapat yaitu sekitar 10 sampai 20 tahun. Dalam hal ini pemerintah tetap menguasai kepemilikan fasilitas infrastruktur dan pemerintah memiliki dua peran sebagai *pengguna* dan *regulator* pelayanan infrastruktur tersebut. BOT merupakan cara yang baik untuk pembangunan infrastruktur baru dengan keterbatasan dana pemerintah³. Di dalam BOT, pihak swasta berperan untuk menyediakan modal untuk membangun fasilitas baru. Pemerintah akan menyetujui untuk mengeluarkan tingkat produksi yang minimum untuk memastikan bahwa operator swasta dapat menutupi biayanya selama pengoperasian. Persyaratan ini menyatakan bahwa untuk mengantisipasi permintaan akan diperkirakan meningkat sehingga akan menyebabkan permasalahan bagi rekanan pemerintah jika permintaan melewati perkiraan. BOT merupakan cara yang efektif untuk menarik modal swasta dalam pembangunan fasilitas infrastruktur baru.

Ketakutan bagi pihak swasta, terhadap sistim perjanjian BOT, hal tersebut dapat mengurangi pasar dan menimbulkan resiko untuk pihak swasta karena pemerintah adalah pengguna tunggal, pengurangan resiko disini berhubungan dengan apabila ada permasalahan tidak cukupnya permintaan dan permasalahan kemampuan membayar. Pihak swasta akan menolak mekanisme BOT apabila pemerintah tidak memberikan jaminan bahwa investasi swasta akan kembali.

³ <http://www.google.co.id>, Iklim Investasi dan pengaruh system Build Operate Transfer di Indonesia, tanggal 10 April 2006.

Beberapa bentuk dan system yang biasa terjadi :

1. Bangun, Alih Milik dan Kelola (*Build, Transfer and Operate*)

- a. Yaitu bentuk kerjasama dimana pihak swasta bertanggungjawab membangun suatu proyek / kegiatan usaha, termasuk membiayai proyek kemudian menyerahkan kepemilikannya kepada pemerintah/BUMP. Selanjutnya, pihak swasta diberi hak untuk mengoperasikan dan memelihara proyek dalam jangka waktu tertentu untuk pengembalian modal investasinya serta memperoleh keuntungan yang wajar.
- b. Umumnya digunakan untuk proyek yang membutuhkan biaya yang besar dan pengembalian investasi yang panjang, seperti jalan tol, pembangkit tenaga listrik skala besar, dan prasarana lainnya, dll.

2. Bangun dan Alih Milik (*Build and Transfer*) atau Turn- Key Project

- a. Yaitu bentuk kerjasama dimana pihak swasta bertanggungjawab membangun suatu proyek / kegiatan usaha, termasuk membiayai pembangunannya kemudian menyerahkan kepemilikannya kepada pemerintah/BUMP yang bersangkutan.
- b. Dikenal pula sebagai Turn-Key Project yang memiliki kesamaan umum dengan kegiatan pemborongan biasa namun pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu yang lebih panjang dari pemborongan biasa.
- c. Umumnya digunakan untuk proyek dengan nilai investasi yang besar dan teknologi tertentu untuk meningkatkan efisiensi kegiatan jasa pelayanan atau produk yang dihasilkan.

3. Bangun, Milik dan Kelola (*Build, Own, Operate*)

- a. Yaitu bentuk kerjasama dimana pihak swasta diberi tanggungjawab dan hak untuk membangun, membiayai dan selanjutnya mengoperasikan dan memelihara, memperoleh keuntungan serta menanggung resiko proyek / kegiatan usaha yang dilakukan. Setelah kerjasama dan pengoperasian berakhir, seluruh aset yang dimiliki oleh pihak swasta tetap menjadi milik ybs dan apabila diperlukan pengoperasiannya dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kontrak.

4. Kerjasama Operasional (*Operating Contract*)

- a. Yaitu kerjasama dimana pemerintah memberikan hak pengelolaan atas aset yang dimilikinya untuk dikelola dan dioperasikan dalam jangka waktu tertentu kepada swasta.
- b. Pihak swasta bertanggungjawab menyediakan modal kerja, keahlian dan teknologi tertentu, melakukan pengoperasian dan pemeliharaan, menjual produk atau jasa pelayanan serta memenuhi kewajiban memberi kompensasi kepada pemerintah dalam bentuk imbal jasa yang diperoleh dari kegiatan yang dikerjakakan.

5. Kerjasama Pengelolaan (*Managemen Contract*)

- a. Yaitu bentuk kerjasama dimana pihak swasta diberi tanggung jawab atas pengelolaan suatu proyek atau aset yang dimiliki oleh pemerintah yang berkaitan dengan penyediaan jasa untuk mengelola baik sebagian atau seluruh aset tersebut, termasuk penyediaan modal kerja, pengoperasian, pemeliharaan serta pemberian layanan kepada masyarakat pengguna jasa layanan tersebut.

- b. Umumnya digunakan untuk meningkatkan efisiensi dan kualitas pelayanan suatu instalasi prasarana dan sarana kepada masyarakat pengguna.

5. Metoda Penelitian.

- a. Pendekatan Masalah :

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Statute Approach yaitu pendekatan yang berdasarkan pada peraturan perundangan.

- b. Sumber Bahan Hukum :

Sumber bahan hukum yang berkaitan dengan tesis ini terdiri atas sumber bahan hukum sekunder dan sumber bahan hukum primer.

1. Sumber bahan hukum primer.

Peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan BOT.

2. Sumber bahan hukum sekunder

Bahan yang diperoleh dari berbagai bahan hukum serta informasi majalah serta literatur – literature yang secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan tesis ini.

- **Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.**

Untuk memperoleh bahan hukum penelitian yang valid prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum yang benar dimana penulisan tesis ini dilakukan dengan membaca, mempelajari dan memahami beberapa literatur dan perundang

– undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan digunakan sebagai pembandingan antara teori dan kenyataan yang kemudian diambil suatu keputusan dalam penulisan tesis ini. Bahan hukum yang telah dikelompokkan dan diklasifikasikan selanjutnya dianalisa dengan menggunakan analisis kualitatif dengan analisis tersebut langkah – langkah yang ditempuh didasarkan dalam logika yuridis sehingga permasalahan dapat dijelaskan dalam penulisan tesis ini

6. Sistematika Penulisan.

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari empat bab yang disusun sesuai dengan pola pemikiran dalam usaha pemecahan permasalahan yaitu, pendahuluan terdiri dari latar belakang dan rumusan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

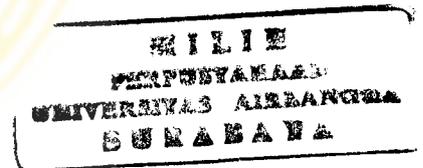
BAB II

LANDASAN HUKUM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH

Sebelum kontak dibuat, biasanya akan didahului dengan suatu pembicaraan pendahuluan serta pembicaraan – pembicaraan tingkat berikutnya (negosiasi / komunikasi) untuk mematangkan kemungkinan – kemungkinan yang terjadi, sehingga kontrak yang akan ditandatangani telah betul – betul matang. Sebelum bisnis berjalan biasanya akan dibuat kontrak atau perjanjian secara tertulis, yang akan dipakai sebagai dasar jalannya bisnis yang akan dilaksanakan. Dalam setiap kontrak yang dibuat, tidak bisa tidak, terlebih dahulu harus ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, agar kontrak yang akan atau telah dibuat secara hukum sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Adapun syarat – syarat sahnya kontrak tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya kata sepakat diantara para pihak
- 2) Adanya kecakapan tertentu
- 3) Adanya suatu hal tertentu
- 4) Adanya suatu sebab yang halal



Mengenai syarat kata sepakat dan kecakapan tertentu dinamakan sebagai syarat – syarat subyektif, karena kedua syarat tertentu mengenai subjeknya atau orang – orang yang mengadakan kontrak (perjanjian)⁴. Sedangkan syarat mengenai hal tertentu dan suatu sebab halal, dinamakan sebagai syarat – syarat objektif, karena kedua syarat tersebut isinya mengenai objek perjanjian dari perbuatan hukum yang dilakukan. Acuan hukum

⁴ ~~Aspek Hukum dalam Bisnis, Richard Burhan Simatupang, S.H., Jakarta Juni 2003.~~

4 Richard Burhan Simatupang, Aspek Hukum dalam Bisnis, Gramedia, Jakarta, 2003, h. 10.

yang dapat kita pakai adalah BW, karena ketentuan ini masih berlaku secara umum. Sedangkan ketentuan lainnya hanya berlaku secara khusus. Dalam hal tidak dipenuhinya syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian. Tujuan para pihak untuk melahirkan suatu perjanjian gagal. Sedangkan dalam hal tidak dipenuhinya syarat subjektif, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Dengan perkataan lain perjanjian yang dibuat tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atau atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan.

Beberapa pembahasan yang terkait dalam Build Operate Transfer (BOT)

Pada dasarnya banyak hal tentang dan sekitar kontrak yang tidak diatur secara tegas baik dalam undang – undang ataupun dalam yurisprudensi, kebiasaan – kebiasaan dalam keterkaitannya dan penerapan BOT. Kalaupun diatur tidak selamanya bersifat hukum memaksa, dalam arti para pihak dapat mengenyampingkan dengan aturan yang dibuat sendiri oleh para pihak. Pengaturannya sendiri oleh para pihak ini dituangkan dalam kontrak tersebut berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak. Dan pengaturan sendiri dalam kontrak tersebut sama kekuatannya dengan ketentuan dari undang – undang, yurisprudensi atau keputusan. Sebelum bisnis berjalan biasanya akan dibuat kontrak atau perjanjian secara tertulis yang akan dipakai sebagai dasar jalannya bisnis yang akan dilaksanakan. Dalam setiap kontrak dibuat, tidak bisa tidak, terlebih dahulu harus ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, agar kontrak yang

akan atau telah dibuat secara hukum sah dan dapat dipertanggung jawabkan. Dasar hukum dari kekuatan suatu kontrak tersebut adalah pasal 1338 ayat (1) BW, tentang sah nya suatu kontrak. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikat baik. Suatu kontrak tidak memerlukan penafsiran apapun, tetapi klausula, kalimat atau kata-kata dalam kontrak seharusnya sudah dengan sendirinya dapat menjelaskan maksud dari klausula-klausula yang ada. Karena itu, jika semuanya sudah jelas ditulis dalam kontrak, maka penafsiran kontrak bukan hanya tidak diperlukan, tetapi malah memang tidak diperbolehkan jika dengan penafsiran tersebut akan mempunyai arti yang menyimpang dari yang tersirat tersebut. Mengingat keanekaragaman kontrak tersebut, sangat mungkin akhirnya dibutuhkan kejelasan-kejelasan lebih lanjut, yakni yang dilakukan dari berbagai metode penafsiran kontrak. Disamping itu karena kontrak merupakan ungkapan hati dari para pihak dengan menggunakan kata-kata yang pada prinsipnya terbatas, sehingga biasanya hampir tidak ada kontrak yang memerlukan penafsiran-penafsiran. Karena itu, yang dimaksud dengan penafsiran kontrak adalah suatu metode yang menunjukkan proses dalam arti yang sebenarnya kepada bahasa yang digunakan dalam kontrak untuk selanjutnya dapat ditentukan bagaimana akibat hukum dari kontrak tersebut.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006⁵, tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah, bagian keenam mengatur tentang Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna (Build Operate Transfer) adalah

⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006, tentang Pengelolaan barang Milik Negara / daerah.

pernanfaatan 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. Setelah selesai masa pembangunannya maka bangunan akan diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Adapun yang membahas lebih dalam ternaktub di dalam bagian ke enam, yang khusus mengatur tentang Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna pada Pasal 27 sampai Pasal 31.

Juga berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 74 Tahun 2003⁶, tentang Pedoman Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, menyatakan bahwa dalam rangka optimalisasi kekayaan daerah maka usaha Pendayagunaan Kekayaan Daerah adalah merupakan salah satu sarana untuk menambah dan meningkatkan sumber Pendapatan Daerah. Maksud dan tujuannya, (1). Mendayagunaan Kekayaan Daerah dimaksudkan untuk mendayagunakan kekayaan Daerah secara optimal. (2). Pendayagunaan Kekayaan Daerah bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian Daerah, menambah pendapatan Daerah dan terciptanya kesempatan kerja.

Prinsip Pendayagunaan Kekayaan Daerah dilakukan kerja sama dengan Pihak Ketiga, berdasarkan prinsip antara lain :

⁶ Ketentuan Keputusan Gubernur daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 74 tahun 2003.

- a. Saling menguntungkan kedua belah pihak;
- b. Pengelolaannya harus dilakukan secara profesional;
- c. Tidak membebani APBD dan tidak mengakibatkan terjadinya perubahan status kepemilikan atas kekayaan daerah;
- d. Kekayaan Daerah yang didayagunakan hanya dapat dimanfaatkan sesuai dengan maksud dan tujuan pendayagunaannya;
- e. Kekayaan Daerah yang didayagunakan pencatatannya harus dibuat dalam daftar inventaris tersendiri oleh Biro Perlengkapan berdasarkan Berita Acara Serah Terima fisik dari Pemerintah Daerah kepada Pihak Ketiga.

Pelaksanaan pendayagunaan Kekayaan Daerah diatur dalam Perjanjian Kerja Sama antara Gubernur dan Pihak Ketiga yang sekurang-kurangnya memuat:

- a. Identitas masing-masing pihak;
- b. Tujuan dan landasan hukum kerjasama, pada dasarnya kembali mengacu dan berlandaskan pada syarat sah umum diluar pasal 1338 BW dan 1339 BW, yang terdiri dari
 1. Syarat itikad baik
 2. Syarat sesuai dengan kebiasaan
 3. Syarat sesuai dengan kepatutan
 4. Syarat sesuai dngan kepentingan umum

Kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian

2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
 3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat.
 4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
 5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
 6. Kebebasan untuk menerima atau meyimpani ketentuan undang – undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).
- Pasal 1320 angka 1 BW membahas tentang Konsensus atau Sepakat antar para pihak. Ketentuan tersebut memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai oleh “asas konsensualisme” Ketentuan pasal 1320 angka 1 BW tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lain. Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas konsensualisme.

Perjanjian yang baik secara hukum bukan hanya memenuhi ketentuan hukum perjanjian saja tetapi juga harus memperhatikan segi-segi lainnya, seperti misalnya apakah suatu perjanjian dapat dipakai sebagai bukti secara hukum, atau bagaimana agar dapat menuntut pihak lawan yang tidak memenuhi prestasinya. Dalam asas kebebasan berkontrak, pembuat undang – undang yang memberikan asas ini kepada para pihak yang berjanji sekaligus memberikan kekuatan hukum yang mengikat kepada apa yang

telah mereka janjikan (*pacta sunt servanda*), seperti dimaksud Pasal 1338 ayat 1 BW. Dan yang mengikat seperti dimaksud dalam Pasal 1320 BW. Perjanjian yang cacad karena tidak adanya sebab yang halal atau karena tidak ada kata sepakat, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat

c. Dasar Landasan Prinsip Kerjasama antara Pemerintah dan pihak Swasta

1. Pemerintah merespon sektor swasta untuk menyediakan jasa pelayanan terhadap masyarakat. Menarik minat dan perhatian swasta merupakan suatu langkah awal terbentuknya kerja sama. Dimana dalam hal ini diperlukan suatu aturan main atau prosedur untuk mencapai kesepakatan antara pemerintah dan swasta.
2. Sektor swasta dan pemerintah harus saling bekerja sama (*cooperation*). Hal tersebut merupakan syarat utama dalam kerja sama, yang mengandung arti kerja sama yang berkelanjutan.
3. Sektor swasta menyediakan suatu pelayanan tetapi pemerintah tetap yang bertanggung jawab. Walaupun pengadaan suatu barang / jasa oleh swasta tetap saja yang bertanggung jawab kepada publik adalah pemerintah.
4. Harus ada benefit bagi pemerintah, swasta, dan NGO (*non-governmental organization*). Kerja sama yang terbentuk diharapkan mengalami win-win solution tapi tidak menutup kemungkinan pemerintah mengeluarkan subsidi namun hal tersebut sangat tidak diharapkan.

5. Pemerintah dan swasta harus punya struktur persetujuan untuk penyediaan (basic framework cooperation).
6. PPP (*public-private partnership*) harus mempunyai faktor kemungkinan untuk menyediakan. Kerja sama PPP ini merupakan salah satu faktor kemungkinan untuk mengadakan suatu pelayanan kepada publik sehingga kebutuhan barang dan jasa mereka dapat terpenuhi.
7. PPP (*public-private partnership*) harus didasarkan pada aturan / hukum. Legalitas kerja sama merupakan hal penting, dimana untuk menjaga kerja sama itu terjamin dengan hukum dimana masing-masing dalam pelaksanaannya harus mengacu pada tataran aturan yang jelas.
8. Pemerintah harus mempunyai standar performances. Standar performance ini merupakan suatu acuan penting baik bagi pemerintah, swasta, maupun masyarakat. Dimana pemerintah dapat menggunakannya sebagai kontrol pelayanan pada perjanjian, kontrak dengan swasta, dan untuk swasta adalah mereka mengetahui seberapa besar mereka harus menyediakan pelayanan. Sedangkan untuk masyarakat adalah mereka mengetahui seberapa besar kenyamanan yang akan didapat berdasarkan standar tersebut.
9. Sistem kontrak :
 - a) siapa yang punya, milik siapa. Berapa lama. (konsesi)
 - b) intensitas peraturan / persetujuan yang dilakukan pemerintah

- c) sumber investasi dari mana, dari swasta, pemerintah atau gabungan keduanya
 - d) Persetujuan tentang tenaga kerja (aspek-aspek).misalnya : orang tetap bekerja walaupun dikontrak oleh siapapun.
 - e) Waktu kontrak berapa lama, misal 10 - 20 tahun.
10. Konteks lokal terhadap PPP. (tidak semua masyarakat sama). Tidak semua bentuk PPP dapat diterapkan kepada daerah lain yang memiliki karakteristik yang berbeda karena masyarakat yang berbeda daerah relatif tidak sama sehingga untuk menerapkan bentuk kerja sama ini perlu beberapa sedikit modifikasi.
11. Compatible goals. Pemerintah dan swasta harus memiliki tujuan yang cocok khususnya dalam pengadaan infrastruktur sehingga kerja sama yang terbentuk dapat menghasilkan yang optimal.
12. Masyarakat harus terlibat / setuju terhadap proyek tersebut. Hal ini merupakan suatu hal yang ideal dimana untuk melibatkan semua masyarakat untuk setuju atau tidak setuju secara bulat merupakan hal yang sulit untuk dicapai karena pada setiap kegiatan ada yang merasa dirugikan ada yang merasa diuntungkan. Sebagai contoh kasus pembangunan jalan tol dimana pemilik kendaraan yang menggunakan tol merasa mengalami kemudahan dalam pergerakan namun bagi pemilik lahan yang telah digusur atau pemilik lahan sekitarnya kurang mendapatkan efek multiplier yang dihasilkan dari jalan tol tersebut.

- d. Definisi, lebih cenderung untuk membahas penjelasan dari masing – masing definisi kata dalam akta perjanjian kerjasama beserta permasalahan yang akan dibahas secara konkrit.
- e. Jenis dan Nilai Investasi infrastuktur dari para pihak, pembahasan akan lebih menuju ke jenis pekerjaan dan cara pengerjaan yang akan dikerjakan oleh pihak investor beserta nilai investasi untuk pembangunan gedung dan sarana pelengkap, sarana penunjang yang telah disepakati bersama.
- f. Prinsip Bentuk Kerja Sama;
 1. Prinsip Kontrak Pelayanan, Operasi dan Perawatan (*Operation, Maintenance and Service Contract*). Pemerintah memberikan wewenang kepada swasta dalam kegiatan operasional, perawatan dan kontrak pelayanan pada infrastruktur yang disediakan oleh pemerintah. Pihak swasta harus membuat suatu pelayanan dengan harga yang telah disetujui dan harus sesuai dengan standar performance yang telah ditentukan oleh pemerintah.
 2. Prinsip BOT. Kontrak Bangun, Operasikan dan Transfer / *Build, Operate and Transfer*) digunakan untuk melibatkan investasi swasta pada pembangunan konstruksi infrastruktur baru. Di bawah prinsip BOT, pendanaan pihak swasta akan digunakan untuk membangun dan mengoperasikan fasilitas atau sistem infrastruktur berdasarkan standar-standar performance yang disusun oleh pemerintah. Masa periode yang diberikan memiliki waktu yang cukup panjang untuk perusahaan swasta untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan guna

membangun konstruksi beserta keuntungan yang akan didapat yaitu sekitar 10 sampai 20 tahun. Dalam hal ini pemerintah tetap menguasai kepemilikan fasilitas infrastruktur dan pemerintah memiliki dua peran sebagai pengguna dan regulator pelayanan infrastruktur tersebut. BOT merupakan cara yang baik untuk pembangunan infrastruktur baru dengan keterbatasan dana pemerintah.

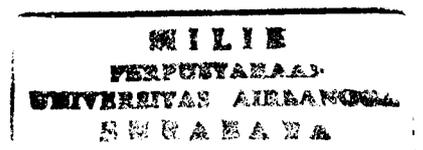
Struktur Pembiayaan, dalam BOT, pihak swasta berperan untuk menyediakan modal untuk membangun fasilitas baru. Pemerintah akan menyetujui untuk mengeluarkan tingkat produksi yang minimum untuk memastikan bahwa operator swasta dapat menutupi biayanya selama pengoperasian. Persyaratan ini menyatakan bahwa untuk mengantisipasi permintaan akan diperkirakan meningkat sehingga akan menyebabkan permasalahan bagi rekanan pemerintah jika permintaan melewati perkiraan.

Keuntungan, BOT merupakan cara yang efektif untuk menarik modal swasta dalam pembangunan fasilitas infrastruktur baru. Perjanjian BOT akan dapat mengurangi pasar dan risikonya kecil untuk pihak swasta karena pemerintah adalah pengguna tunggal, pengurangan resiko disini berhubungan dengan apabila ada permasalahan tidak cukupnya permintaan dan permasalahan kemampuan membayar. Pihak swasta akan menolak mekanisme BOT apabila pemerintah tidak memberikan jaminan bahwa investasi swasta akan kembali. Model

BOT ini telah digunakan banyak negara berkembang untuk membangun pembangkit listrik baru.

3. Prinsip Konsesi. Dalam Konsesi, Pemerintah memberikan tanggung jawab dan pengelolaan penuh kepada kontraktor (konsesional) swasta untuk menyediakan pelayanan-pelayanan infrastruktur dalam sesuatu area tertentu, termasuk dalam hal pengoperasian, perawatan, pengumpulan dan manajemennya. Konsesional bertanggung jawab atas sebagian besar investasi yang digunakan untuk membangun, meningkatkan kapasitas, atau memperluas sistem jaringan, dimana konsesional mendapatkan pendanaan atas investasi yang dikeluarkan berasal dari tarif yang dibayar oleh konsumen. Sedangkan peran pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan standar performance dan menjamin kepada konsesional.

Intinya, peran pemerintah telah bergeser dari yang dulunya penyedia pelayanan (provider) menjadi pemberi aturan (regulator) atas harga yang dikenakan dan jumlah yang harus disediakan. Aset-aset infrastruktur yang tetap dipercayakan kepada konsesional untuk waktu kontrak tertentu, tetapi setelah kontrak habis maka aset infrastruktur akan menjadi milik pemerintah. Periode konsesi diberikan biasanya lebih dari 20 tahun. Lamanya tergantung pada perjanjian kontrak dan waktu yang dibutuhkan oleh konsesional swasta untuk menutup biaya yang telah dikeluarkan.



Struktur Pembiayaan, pihak swasta bertanggung jawab atas semua modal dan biaya operasi termasuk pembangunan infrastruktur, energi, material, dan perbaikan-perbaikan selama berlakunya kontrak. Pihak swasta dapat berwenang untuk mengambil langsung tarif dari pengguna. Tarif yang berlaku telah ditetapkan sebelumnya pada penjanjian kontrak konsesi, dimana adapun tarif ini ada kemungkinan untuk berubah pada waktu-waktu tertentu. Pada beberapa kasus, pemerintah dapat membantu pendanaan untuk menutup pengeluaran konsesiner dan hal ini merupakan salah satu bentuk jaminan pemerintah namun hal ini sebaiknya dihindarkan.

4. Prinsip Joint Venture. Kerja sama Joint venture merupakan kerja sama pemerintah dan swasta dimana tanggung jawab dan kepemilikan ditanggung bersama dalam hal penyediaan pelayanan infrastruktur. Dalam kerja sama ini masing-masing pihak mempunyai posisi yang seimbang dalam perusahaan. Kerja sama ini bertujuan untuk memadukan keunggulan sektor swasta seperti modal, teknologi, kemampuan manajemen, dengan keunggulan pemerintah yakni kewenangan dan kepercayaan masyarakat. Perlu diperhatikan pemegang saham mayoritas dan minoritas karena hal ini berkaitan dengan kekuasaan menjalankan perusahaan dan menentukan kebijaksanaan perusahaan karena prinsip kerja sama ini satu saham satu suara. Di bawah joint venture, pemerintah dan swasta dapat membentuk perusahaan baru atau menggunakan perusahaan penyedia

infrastruktur yang ada (misal perusahaan pemerintah menjual sebagian modal kepada swasta). Adapun perusahaan yang ada memiliki fungsi yang independen terhadap pemerintah. Joint venture dapat digunakan secara kombinasi dari beberapa tipe kerja sama pemerintah dan swasta yang lain. Misal, pemerintah membuka modal secara bersama, khususnya dalam hal pelayanan, BOT, atau konsesi untuk penyediaan infrastruktur. Kerja sama Joint venture merupakan suatu alternatif yang dapat dikatakan "benar-benar" bentuk *public-private partnership* yaitu antara pemerintah, swasta, lembaga bukan pemerintah, dan lembaga lainnya yang dapat menyumbangkan sumber daya mereka yang bisa saling "*share*" dalam menyelesaikan masalah infrastruktur lokal. Di bawah joint venture pemerintah selain memiliki peran sebagai pemberi aturan, juga berperan sebagai shareholder yang aktif dalam menjalankan suatu perusahaan bersama. Di bawah joint venture, pemerintah dan swasta harus bekerja sama dari tahap awal, pembentukan lembaga, sampai pada pembangunan proyek.

Struktur Pembiayaan, di bawah model kerja sama joint venture ini, pihak pemerintah dan swasta harus berkontribusi dalam pembiayaan dari sejak awal, mulai dari pembiayaan studi kelayakan proyek sampai mempersiapkan investasi pada perusahaan baru ketika telah terbentuk. Modal bersama PPP ini memerlukan kesepakatan sebelumnya untuk menanggung resiko dan membagi keuntungan secara bersama-sama. Dengan kata lain, masing-masing harus memiliki kontribusi melalui

proyek pembangunan dan implementasinya. Secara optimal, perusahaan seharusnya membiayai secara independen. Tapi bagaimanapun tidak menutup kemungkinan pemerintah memberikan subsidi pada perusahaan atau pada penggunaannya namun hal ini dilakukan jika sangat mendesak dan diusahakan agar dihindari.

5. *Prinsip Community-Based Provision.* CBP dapat terdiri dari perorangan, keluarga, atau perusahaan kecil. CBO memiliki peran utama dalam mengorganisasikan penduduk miskin ke dalam kegiatan bersama dan kepentingan mereka akan direpresentasikan dan dinegosiasikan dengan NGO dan pemerintah. NGO berperan untuk menyediakan proses manajemen, menengahi negosiasi antara CBO dan lembaga yang lebih besar lainnya dalam hal bentuk jaringan kerjasama, pemberian informasi ataupun kebijaksanaan.

Struktur Pembiayaan, *Community-based provision* memiliki karakteristik khusus yaitu memerlukan biaya rendah dan biaya tersebut dapat dikatakan sebagai "modal"-nya yang telah disediakan oleh penyedia setempat beserta material mereka. Pengorganisasian dan biaya material biasanya disediakan oleh NGO-NGO, sumbangan-sumbangan, asisten pengurus pembangunan, pemerintah atau oleh komunitas tersebut. Biaya perawatan seharusnya didapat dari tarif pengguna atau pendapatan. Pengetahuan setempat yang ada secara menyeluruh dapat mengikuti dengan pembangunan yang ada

setidaknya dapat memberikan salah satu solusi dari kebutuhan biaya dimana tetap menjaga pengeluaran yang rendah.

Adapun beberapa bentuk kerja sama Pendayagunaan Kekayaan Daerah yang biasa dilakukan dalam bentuk :

a). Build, Operate and Transfer (BOT).

Bangun Guna Serah atau Build-Operate-Transfer yang selanjutnya disingkat BOT adalah Pendayagunaan Kekayaan Daerah berupa tanah dan / atau bangunan milik / dikuasai Pemerintah Daerah oleh Pihak Ketiga dengan cara membangun bangunan siap pakai dan / atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan / atau bangunan tersebut dan mendayagunakannya selama jangka waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktunya berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan / atau sarana lain beserta fasilitasnya tersebut beserta kelengkapannya kepada Pemerintah Daerah, serta membayar kontribusi sejumlah uang atas penggunaannya yang besarnya ditetapkan sesuai kesepakatan;

b). Build, Transfer and Operate (BTO)

Bangun Serah Guna atau Build-Transfer-Operate yang selanjutnya disingkat BTO adalah Pendayagunaan Kekayaan Daerah berupa tanah dan / atau bangunan milik / dikuasai Pemerintah Daerah oleh Pihak Ketiga dengan cara Pihak Ketiga membangun bangunan siap pakai dan/atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan /

atau bangunan tersebut dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan bangunan siap pakai dan / atau sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan / atau bangunan tersebut diserahkan kembali kepada Pihak Ketiga untuk didayagunakan selama jangka waktu tertentu, dan atas pendayagunaan tersebut Pihak Ketiga dikenakan kontribusi sejumlah uang yang besarnya ditetapkan sesuai kesepakatan;

c). Build, Operate and Owned (BOO)

Bangun Guna Milik atau Build-Operate-Owned yang selanjutnya disingkat BOO adalah perikatan antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga yang dilakukan dengan ketentuan Pemerintah Daerah memberikan kewenangan kepada Pihak Ketiga untuk membangun infrastruktur yang seharusnya disediakan oleh Pemerintah Daerah, Pihak Ketiga secara keseluruhan bertanggung jawab atas pembiayaan pembangunan, pengoperasian dan memiliki bangunan untuk selamanya, Pemerintah Daerah memberikan persetujuan atas nilai jual yang ditetapkan oleh Pihak Ketiga dengan memberikan persetujuan;

d). Build and Transfer (BT)

Bangun Serah atau Build and transfer yang selanjutnya disingkat BT adalah perikatan antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga dengan ketentuan tanah milik Pemerintah Daerah, Pihak Ketiga membangun dan membiayai sampai dengan selesai, setelah pembangunan selesai Pihak Ketiga menyerahkan kepada Pemerintah Daerah;

e). KSO

Kerja Sama Operasi yang selanjutnya disingkat KSO adalah perikatan antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga, Pemerintah Daerah menyediakan sarana dan Pihak Ketiga menanamkan modal yang dimilikinya dalam salah satu usaha, selanjutnya kedua belah pihak secara bersama-sama atau bergantian mengelola manajemen dan proses operasionalnya, keuntungan dibagi sesuai dengan besarnya penyertaan masing-masing pihak.

f). Bentuk kerja sama lainnya yang berorientasi kepada keuntungan (Profit Oriented) Pelaksanaan pendayagunaan Kekayaan Daerah diatur dalam Perjanjian Kerja Sama antara Gubernur dan Pihak Ketiga yang sekurang-kurangnya memuat obyek Kerja Sama, sesuai dengan yang telah disepakati dan tertuang dalam akta perjanjian kerjasama diantara para pihak.

g. Jangka waktu perjanjian;

Jangka waktu kerja sama dengan Pihak Ketiga dalam rangka Pendayagunaan Kekayaan Daerah ditetapkan bersama dengan berdasarkan pada besarnya investasi yang dilakukan oleh Pihak Ketiga. Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengoperasian dan Penyerahan (Build, Operate and Transfer), biasanya meliputi ruang lingkup perjanjian. Perjanjian ini meliputi transaksi pembangunan Bangunan dan Sarana Pelengkap lainnya, yang terletak diatas tanah oleh dan sepenuhnya atas biaya Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, untuk mana Pihak

Kedua diberi imbalan dalam bentuk hak pengoperasian bangunan dan sarana pelengkap dan menarik hasil dari pengoperasian tersebut selama jangka waktu pengoperasian, serta menyerahkan kembali bangunan serta hak pengoperasiannya kepada Pihak Pertama setelah jangka waktu pengoperasian berakhir. Investasi Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud diatas akan dikaji terlebih dahulu untuk menilai dan menentukan kelayakan proyeknya dengan menghitung/menganalisis antara lain:

- a. Return on Investment (ROI)
- b. Internal Rate of Return (IRR)
- c. Cash Flow
- d. Benefit Cost Ratio
- e. Analisis lain yang dianggap penting.

h. Hak dan kewajiban masing-masing pihak;

Kewajiban dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua adalah :

1. Pihak Pertama (pemerintah) berkewajiban untuk :
 - a. Menyiapkan dan menyerahkan tanah dalam keadaan kosong dan bebas dari ikatan hukum dengan pihak lain kepada Pihak Kedua dengan suatu Berita Acara Penyerahan yang akan dilampirkan pada dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini.
 - b. Membantu kelancaran pengurusan dan penyelesaian Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah tersebut atas nama Pihak Kedua, serta membantu kelancaran pengurusan dan penyelesaian perijinan-perijinan dalam rangka pendirian sarana yang diperlukan antara lain, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), H.O., Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), atas biaya Pihak Kedua.

2. Pihak Kedua (investor) berkewajiban untuk :
 - a. Melaksanakan pembangunan Bangunan sampai selesai dalam jangka yang telah ditentukan, setelah keluarnya sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Pihak Kedua di atas tanah sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Pertama, sebagai masa konstruksi.
 - b. Membayar biaya pengadaan tanah.
 - c. Menyetorkan bagian keuntungan setiap tahun kepada Pihak Pertama.
 - d. Membayar kompensasi atas pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Pihak Kedua di atas Hak Milik atas nama Pihak Pertama.
 - e. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - f. Mengadakan renovasi dan sarana penunjangnya.
 - g. Mengasuransikan bangunan pada Perusahaan Asuransi sejak pembangunan dimulai sampai dengan berakhirnya kerjasama.
 - h. Menyerahkan kembali Bangunan dan hak pengoperasian kepada Pihak Pertama setelah berakhirnya jangka waktu pengoperasian dalam keadaan baik dan dapat berfungsi secara maksimal.

Hak Pihak Pertama dan Pihak Kedua adalah :

1. Pihak Pertama (pemerintah) mempunyai hak :
 - a. Menerima bagian keuntungan setiap tahun dari Pihak Kedua.
 - b. Menerima kompensasi atas pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Pihak Kedua di atas Hak Milik atas nama Pihak Pertama.
 - c. Memiliki, menguasai serta mengelola tanah.
 - d. Ikut serta melakukan pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan Bangunan.

- e. Memiliki seluruh bangunan setelah berakhirnya jangka waktu pengoperasian.
2. Pihak Kedua (investor) mempunyai hak :
 - a. Memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Pihak Kedua diatas Hak Milik atas nama Pihak Pertama.
 - b. Membangun dan mengoperasikan Bangunan sesuai dengan peruntukan dalam perjanjian ini.
 - c. Menentukan sendiri semua peraturan dan kebijaksanaan dalam mengoperasikan Bangunan.
 - i. Pembiayaan;
 - j. Evaluasi;
 - k. Sanksi;
 - l. Klausul lain yang dianggap perlu;

Jenis-jenis Kontrak yang terkait dalam kegiatan pembangunan dan pengoperasian proyek/fasilitas infrastruktur dengan pola BOO/BOT, meliputi antara lain:

1. Kontrak Konsesi (*Concession Agreement*). Kontrak antara Prinsipal dan Promotor. Kontrak ini menjadi dasar dari kontrak-kontrak lainnya.
2. Kontrak Konstruksi (*Construction Contract*). Kontrak yang dibentuk antara Promotor dan Kontraktor. Dalam sejumlah proyek kedua pihak dapat menjadi satu pihak.
3. Kontrak Suplai (*Supply Contract*). Kontrak antara Supplier dan Promotor tentang suplai bahan-bahan mentah untuk proyek bersangkutan.

4. *Shareholder Agreement*. Kontrak yang dibentuk antara Promotor dan Investor. Investor disini dapat diartikan sebagai penyandang dana yang ikut membiayai proyek. Dapat berasal dari Lembaga keuangan ataupun individu.
5. Kontrak Operasional (*Operation Contract*). Kontrak antara Promotor dan Operator tentang pengoperasian atau pemeliharaan fasilitas yang telah dibangun.
6. Kontrak Pinjaman (*Loan Agreement*). Kontrak yang dibentuk antara Lender dan Promotor seputar sumber pembiayaan. Lender dapat berupa Bank-bank investasi, dana pensiun, lembaga penyedia kredit ekspor yang menyediakan dana bagi pembiayaan fasilitas tertentu.
7. *Offtake Contract*. Kontrak ini dibentuk antara User dan Promotor.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor : 470/KMK.01/1994, tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara⁷, Menteri Keuangan Republik Indonesia, menimbang, dengan telah ditetapkannya Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, maka Pedoman Umum Tata Cara Penghapusan Barang Milik / Kekayaan Negara sebagaimana tertuang di dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 653/KMK.011/1986 perlu disesuaikan dengan Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994. Dan berhubungan dengan itu, dipandang perlu untuk menetapkan Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik / Kekayaan Negara dengan Keputusan Menteri Keuangan. Menunjuk Lampiran Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 470/KMK.01/1994, tentang Tata Cara

⁷ Peraturan Menteri Keuangan, Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor : 470/KMK.01/1994, tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara

Penghapusan dan pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara, Bab V bagian Pertama diatur tentang bentuk-bentuk Pemanfaatan barang milik / kekayaan Negara adalah :

1. Penyewaan.
2. Peminjaman.
3. Bangun Guna Serah (Built, Operate and Transfer/BOT)

Pada pembahasan Bagian Ketiga, khususnya tentang, Bangunan Guna Serah (Built, Operate and Transfer/BOT), diatur lebih terperinci tentang Ketentuan Bangun Guna Serah pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

1. Bangun Guna Serah barang milik / kekayaan Negara hanya dapat dilakukan dalam rangka menyediakan fasilitas bangunan bagi instansi pemerintah yang memerlukan.
2. Bangun Guna Serah barang milik / kekayaan Negara memenuhi persyaratan :
 - a. Gedung yang dibangun berikut fasilitasnya harus sesuai dengan kebutuhan instansi pemerintah sesuai dengan tugas dan fungsi pokoknya.
 - b. Instansi pemerintah tersebut sudah memiliki tanah yang belum dimanfaatkan secara maksimal.
 - c. Dana untuk pembangunan berikut penyediaan fasilitasnya tidak membebani APBN.
 - d. Bangunan tersebut harus dapat dimanfaatkan langsung oleh instansi pemerintah sesuai bidang tugasnya baik dalam masa pengoperasian maupun saat penyerahan kembali.
 - e. Pihak yang menyediakan bangunan tersebut (mitra Bangun Guna serah / BOT) harus mempunyai kemampuan keuangan dan keahlian terkait.

- f. Mitra Bangun Guna Serah / BOT harus membayar kontribusi ke Kas Negara setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian.
 - g. Selama masa pengoperasian, tanah dan bangunan tetap milik Departemen/Lembaga yang bersangkutan.
 - h. Penggunaan tanah dalam Bangun Guna Serah / BOT harus sesuai dengan RUTR.
 - i. Jangka waktu BOT paling lama 25 (dua puluh lima) tahun sejak dimulai masa pengoperasian.
3. Bangun Guna Serah barang milik / kekayaan Negara dapat dilakukan dengan BUMN / BUMD atau pihak swasta.
 4. Bangun Guna Serah barang milik / kekayaan Negara hanya dapat dilakukan berdasarkan persetujuan/keputusan Menteri Keuangan.
 5. Untuk mendapatkan mitra dalam Bangun Guna Serah / BOT harus dilakukan tender, dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya 5 (lima) peserta peminat, kecuali ditetapkan lain oleh Menteri Keuangan.
 6. Tata cara pelaksanaan BOT.
- 1. Hubungan hukum kontrak dengan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Infrastruktur.**

Beberapa perjanjian kerjasama untuk pembangunan infrastruktur diantaranya :

- o Perlunya komitmen sumber daya :

Semua pihak harus memiliki komitmen pada sumber daya (keuangan, pekerja, modal) untuk membuat suksesnya kerja sama ini.

- o Partisipasi dan Transparansi :

Berbagai kepentingan dari hampir semua stakeholder harus dapat dituangkan dalam proyek pembangunan yang akan dilaksanakan, khususnya pada kaum miskin. Partisipasi yang luas dalam proses kolaborasi harus dapat digambarkan pada strategi untuk dapat membuat lebih diterima oleh semua stakeholder dan lebih berkelanjutan. Transparansi pada proyek (kerangka kerja, gaji, dan kepemilikan) merupakan salah satu kunci penting juga dalam kesuksesan kerja sama ini.

- o Capacity Building :

Proyek-proyek akan membuat perubahan pada kelembagaan serta investasi skala besar sehingga membutuhkan suatu *capacity Building* semua stakeholder : (a) para konsumen akan dikenakan biaya sesuai dengan biaya yang disepakati bersama (b) para penyedia dan organisasi lokal (sektor privat) harus mampu meningkatkan kemampuan usahanya, dan (c) pemerintah dengan menggunakan kerangka kerjanya dapat meningkatkan pemantauan untuk pelayanan yang telah disepakati

- o Kesabaran :

Kerja sama proyek pembangunan ini akan membuat perubahan pada keadaan lembaga dan perubahan pada investasi modal yang sangat besar dimana dalam prosesnya akan memakan waktu yang tidak sedikit dan membutuhkan kesabaran yang tidak sedikit pula.

- Fleksibilitas :

Setiap kerjasama seharusnya dapat mencerminkan pengalaman-pengalaman sebelumnya. Lebih dari jangka panjang, perubahan pada rencana investasi, pemilihan teknologi, dan prioritas tindakan yang perlu diambil untuk menghasilkan kerja sama yang lebih baik. Hal ini didukung dengan sistem prosedur yang bersih untuk membuat beberapa perubahan ketika kerjasama telah berjalan dan mereka yakin bahwa dampak negatif dari kerja sama ini dapat direduksi.

- Tanggung jawab sosial :

Pengadaan infrastruktur ini bermaksud untuk menyediakan barang publik, dengan kata lain, barang publik seharusnya dapat diterima dan digunakan oleh setiap orang. Peningkatan pelayanan infrastruktur ini memiliki tujuan yaitu membuat tingkat kehidupan penduduk akan lebih baik, khususnya peningkatan tingkat kehidupan pada kaum miskin. Pemerintah seharusnya berusaha untuk selalu mendapatkan perubahan-perubahan contohnya adanya peningkatan akses kemudahan dan peningkatan kualitas pelayanan yang lebih baik.

- Tanggung jawab terhadap lingkungan :

Hampir semua pelayanan infrastruktur di perkotaan secara langsung akan berhubungan dengan isu kualitas lingkungan. Air sebagai sumber daya yang langka. Dan untuk mempertahankan keberlanjutan secara jangka

panjang, dimana dalam penyediaannya diharapkan tidak akan berdampak pada ekosistem daerah setempat. Sehingga mekanisme investasi yang ada harus mempertimbangkan dampak terhadap lingkungan, kesehatan masyarakat dan pemerintah, ekosistem yang berkelanjutan, serta pertanggung jawaban pada penggunaan sumber daya yang langka, yang akan mempengaruhi pengadaan dan penggunaan modal sebagaimana mestinya. Asuransi pertanggung jawaban terhadap lingkungan yang disepakati dan penggunaan sistem teknologi yang "*eco-efisien*" seharusnya telah tercantum dalam seluruh perjanjian kontrak kerja sama yang ada.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak. (Penerapan keuntungan dan kerugian beserta hak dan kewajiban para pihak).

Sistim BOT adalah salah satu cara untuk menarik pemodal swasta dalam ikut berpartisipasi pembangunan fasilitas infrastruktur baru di Indonesia. Dalam hal ini, pihak swasta berperan menyediakan modal untuk membangun fasilitas infrastruktur baru beserta sarana dan prasarananya. Dalam hal ini pemerintah tetap menguasai kepemilikan fasilitas infrastruktur, pada waktu yang telah disetujui bersama.

Tetapi Perjanjian BOT juga membawa dampak negative bagi pihak swasta karena pemerintah adalah pengguna tunggal, resiko yang bakal timbul disini apabila ada permasalahan tidak cukupnya permintaan dan permasalahan kemampuan membayar. Selain itu bila dilihat dari sisi legalitasnya sistim BOT tersebut walaupun terdapat aturan atau kebiasaan hukum yang mengatur tidak selamanya bersifat hukum

memaksa, dalam artian para pihak dapat mengenyampingkan dengan aturan yang dibuat sendiri oleh para pihak, hal itu terkadang menimbulkan kerancuan apabila terjadi sengketa diantara para pihak, meskipun pada dasarnya dalam perjanjian tersebut telah mencantumkan prinsip dasar yaitu diantaranya mengatur tentang, harus saling menguntungkan kedua belah pihak.

Contoh kasus :

Perjanjian (BOT) antara Pemerintah khusus Ibukota Jakarta (DKI) dan PT. Bakrie Investindo, telah sah membuat Perjanjian Kerjasama (selanjutnya disebut Perjanjian) pada tanggal 22 Agustus 1992. “Perjanjian Kerjasama Penataan, Pengembangan, Pembangunan dan Pengelolaan Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brojonegoro dan Kompleks Seni Budaya dan Pusat Perfilman H. Usmar Ismail, Kuningan – Jakarta Selatan”

Tujuan dibentuknya kerjasama :

- 1) Mengoptimalkan kompleks Kuningan sehingga dapat meningkatkan kualitas, fungsi dan memberikan manfaat dan kontribusi kepada lingkungan masyarakat dan para pihak.
- 2) Para pihak sepakat untuk menata, merenovasi, membangun dan mengembangkan kompleks Kuningan dengan tidak mengurangi atau menghilangkan fungsi kegiatan dan kepemilikan yang ada sekarang.

Sesuai dengan perjanjian kerjasama seperti tertuang diatas maka tetap mengacu kepada Pasal 1234 BW, Tiap-tiap perikatan adalah untuk

memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Mengingat tujuan kerjasama dari perjanjian itu adalah berbuat sesuatu yang hasil akhirnya agar bermanfaat dan bisa dinikmati bagi masyarakat luas.

- 3) Para pihak setuju dan sepakat untuk menentukan sistem kerjasama, kewajiban² dan hak para pihak pada masing - masing areal sebagaimana termaktub dalam perjanjian ini.

Beberapa kerjasama yang telah disepakati diantaranya :

- a. Untuk areal kompleks Civic Center (sarana kegiatan organisasi kewanitaan, sarana perpustakaan, sarana kebudayaan, sarana teater, prasarana lingkungan. Dengan sistem Build and Transfer (BT),
- b. Untuk areal kompleks olah raga. Dengan sistem Build, Transfer and Operate (BTO). Selanjutnya DKI akan memberikan hak pengelolaan kepada BIN berupa Hak Guna Bangunan selama 48 tahun terus menerus dan menikmati hasilnya.
- c. Untuk areal club house. Dengan sistem Build, Operate and Transfer (BOT), Selanjutnya DKI akan memberikan hak pengelolaan kepada BIN berupa Hak Guna Bangunan selama 48 tahun terus menerus dan menikmati hasilnya.
- d. Untuk areal kompleks komersial. Dengan sistem Build, Operate and Transfer (BOT). Selama pengerjaan BIN memperoleh suatu hak pengelolaan berupa HGB yang berlaku selama masa pengelolaan. Tetapi system kerjasama dapat diubah menjadi Build Own and Operate (BOO), sepanjang DKI menyetujui.
- e. DKI menerima royalty.

Beberapa isi perjanjian ditulis lebih jelas :

a) Hak BIN, diantaranya :

- Menerima penyerahan fisik areal dalam keadaan kosong, tanpa penghuni dan pihak ketiga lainnya.
- Memohon dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas beberapa areal yang dikerjakan yang berlaku sepanjang masa pengelolaan
- Menjaminkan dan mengagunkan sertifikat hak guna bangunan kepada Bank dan/atau lembaga keuangan lainnya dengan persetujuan DKI.

b) Kewajiban BIN, diantaranya :

- Mengembalikan sertifikat Hak Guna Bangunan pada beberapa Areal yang telah disetujui kepada pihak DKI setelah Masa Pengelolaan Berakhir.
- Membayar royalti kepada DKI sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana yang telah disetujui bersama.

c) Hak DKI diantaranya :

- Menerima sertifikat Hak Guna Bangunan atas beberapa areal yang telah disetujui dalam keadaan tidak sengketa dan tanpa ada beban hipotik atau hak – hak lain di atasnya.

d) Kewajiban DKI, diantaranya :

- Menjamin keamanan dan ketentraman BIN dan/atau perusahaan BIN dan/atau setiap pihak yang bekerja untuk mereka di dalam realisasi pembangunan. Apabila kemudian terjadi gangguan dan/atau tuntutan dari pihak manapun maka pihak DKI atas tanggungan dengan biaya sendiri akan mengambil tindakan yang diperlukan.

- Melakukan setiap dan seluruh tindakan yang diperlukan agar oleh instansi yang berwenang kepada DKI diberikan suatu Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan karenanya dikeluarkan suatu atau beberapa Sertifikat HPL yang minimal mencakup beberapa areal yangtelah disetujui
 - Meminta dan mendapatkan pengesahan dari Menteri atas Keputusan Gubernur Kepala daerah yang dikeluarkan sehubungan dengan perjanjian ini.
- e) Adapun untuk, penyelesaian perselisihan dan domisili hukum,
- Dilakukan melalui arbitrase dari BANI yang berlaku pada saat terjadinya perselisihan, diselenggarakan di Jakarta dengan mempergunakan bahasa Indonesia dan Hukum Indonesia.

Di dalam perjanjian tersebut juga tertuang beberapa perjanjian yang dibuat sendiri antara para pihak, baik untuk pengaturan tentang sistim kerjasamanya, kewajiban yang harus dijalankan masing – masing pihak baik dari pihak pemerintah maupun dari investor. Hal itu megacu pada Pasal 1339 BW, Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang undang Dalam kontak perjanjian tersebut mengacu kepada Pasal 1335 BW. (Kontrak bisa batal demi hukum kalau bertentangan dengan undang – undang atau hukum itu sendiri atau tidak terpenuhinya unsur syarat obyektif. Tetapi kontrak yang batal tersebut ada kemungkinan tidak batal secara keseluruhan jadi hanya batal untuk beberapa pasal

/ ayat tertentu.), Jadi apabila ada sesuatu hal yang menjadikan tidak terpenuhinya unsur obyektif maka kontrak tersebut tidak batal secara keseluruhan tetapi hanya membatalkan untuk beberapa pasal / ayat tertentu saja.



BAB III

BATASAN HAK PENGELOLAAN INVESTOR DALAM PENERAPAN PADA BUILD OPERATE TRANSFER

Pasal 33 ayat 3 Undang - Undang Dasar 1945 memberikan landasan filosofis hubungan antara Negara dan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Menurut pasal 33 ayat 3 UUD 1945, berkesimpulan bahwa bumi dan air dipergunakan sebesar – besarnya untuk Kemakmuran rakyat. Melalui Undang Undang Pokok Agraria (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, lembaran Negara 1960 – 104, selanjutnya dsingkat UUPA) filosofis yang menerangkan hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat 2 UUPA). Hak bangsa atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya mempunyai dimensi privat yaitu sebagai empunya dan dimensi public yaitu kewenangan mengatur bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Hak menguasai dari Negara dalam pelaksanaannya, menurut Pasal 2 ayat 4 UUPA, dapat dilimpahkan kepada daerah - daerah swatantra dan masyarakat - masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan - ketentuan Peraturan Pemerintah. Dalam UUPA tidak dikenal istilah - istilah Hak Pengelolaan, namun lembaga serupa telah dikenal jauh sebelum UUPA diundangkan. Dahulu dikenal Hak Penguasaan (*beheer*) oleh suatu Departemen Jawatan atau Daerah swatantra atas tanah

yang dikuasai langsung oleh Negara, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953.

1. Lembaga BOT dalam penerapannya di masyarakat luas

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995¹⁰, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Bangun Serah adalah suatu bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian Bangun Guna Serah (BOT) dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa bangun guna serah berakhir. Hubungan bisnis Bangun Guna Serah ini akan membawa keuntungan bagi kedua belah pihak. Di satu pihak si pemilik tanah tidak mempunyai modal untuk membangun di atas tanah tersebut. Sedangkan si pemilik modal (investor) mempunyai dana, namun tidak memiliki tanah untuk membangun. Dengan demikian lembaga ini membawa kepentingan yang sama – sama baik bagi kedua belah pihak. Hal ini tentu saja harus jelas disebutkan klausula-klausula perjanjian Bangun Guna Serah yang akan mereka buat. Dan perjanjian yang akan dibuat oleh si pemilik tanah maupun si investor tentunya akan berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku seperti BW serta adanya itikat baik untuk melaksanakannya.

¹⁰ Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995, merupakan salah satu dasar yang mengatur tentang system Bangun Serah sebagai suatu bentuk perjanjian kerjasama.

2. Hubungan ketergantungan antara Pemerintah dengan Swasta / Investor

Pendekatan baru untuk dapat mengurangi masalah ini adalah dengan melibatkan peran *stake-holder*. Public-private partnership merupakan salah satu cara untuk mengkolaborasikan peran-peran tersebut. Tema "*public-private partnership*" (PPP) dapat digambarkan pada sebuah spektrum dari kemungkinan hubungan-hubungan antara *public* dan *private actors* untuk berkerjasama khususnya dalam pembangunan. Prinsipnya dari PPP ini adalah cenderung pada penyediaan pelayanan pada barang publik seperti disebutkan pada kebutuhan-kebutuhan di atas. Secara konteksnya, private sector dapat termasuk private businesses, dapat pula *non-governmental organization (NGOs)* dan *community-based organization (CBOs)*. Berdasarkan PPP ini, keuntungan-keuntungan yang akan didapat dari pihak swasta adalah adanya inovasi, kemudahan pada keuangan, kemampuan pada ilmu teknologi, kemampuan dalam pengaturan efisiensi, semangat wirausaha yang besar yang harus dikombinasikan dengan tanggung jawab sosial, kepedulian pada lingkungan, dan pengetahuan dan budaya lokal pemerintah dalam menyelesaikan masalah-masalah perkotaan. Pada awalnya hubungan pemerintah dan swasta tidak sedekat kerja sama PPP ini. Adapun kerja sama sebelumnya mayoritas adalah antara pemerintah dengan pemerintah, swasta dengan swasta, LSM dengan LSM. Hubungan kerja sama pemerintah-swasta hanya sebatas pembelian produk-produk yang dibutuhkan oleh pemerintah. Namun sampai saat ini berkembang hingga kerja sama yang lebih kompleks. Pemerintah menyadari bahwa swasta dapat mengambil keuntungan dari pemerintah begitu pula sebaliknya dimana swasta dapat menyediakan pelayanan yang lebih efisien untuk waktu dan biaya. Semua hubungan kerja sama ini dapat

berkembang dengan mempertimbangkan beberapa faktor yaitu tingkat derajat pengontrolan oleh pemerintah, kemampuan pemerintah dan swasta untuk menyediakan pelayanan yang dibutuhkan, kerangka kerja legal untuk investasi swasta dan peraturan-peraturan untuk mencegah kelalaian, dan yang terakhir terdapatnya sumber dana dari pemerintah dan swasta. Pada awalnya kerja sama pemerintah-swasta ini berjalan untuk mengantisipasi pengadaan barang dan / atau jasa (*public goods*) oleh pemerintah.

Dan dalam praktek pengadaannya, secara legal konsepsual hanya pemerintah yang berwenang menetapkan jenis dan jumlahnya serta perlu tidaknya disediakan barang dan jasa publik. Konsekuensinya penyediaan barang dan jasa publik ini menjadi tanggung jawab pemerintah. Namun demikian, atas dasar teori manfaat dan keuntungan suatu kegiatan, maka penyediaan dan pemeliharaan barang dan jasa publik dapat diserahkan kepada pihak non pemerintah. Akan tetapi, sekalipun dalam pengadaannya dilakukan pihak swasta, mengingat karakteristiknya yang dikategorikan barang dan jasa publik, maka dalam hal pengelolaanya tetap dilakukan oleh pemerintah. Namun pada kenyataannya pemerintah tidak dapat mampu menyediakan barang publik tersebut, hal ini didasarkan bahwa pemerintah mengalami kekurangan dana sehingga pemerintah harus mencari solusi yang inovatif untuk mengantisipasinya. Adapun prinsip-prinsip kerja sama antara pemerintah dan swasta secara ringkas yang terdapat pada bentuk-bentuk kerja sama yang telah dijelaskan diatas adalah :

1. Pemerintah merespon sektor swasta untuk menyediakan jasa pelayanan terhadap masyarakat. Menarik minat swasta merupakan suatu langkah awal terbentuknya kerja sama. Dimana dalam hal ini diperlukan suatu aturan main atau prosedur untuk mencapai kesepakatan antara pemerintah dan swasta.
2. Sektor swasta dan pemerintah harus saling bekerja sama (cooperation). Hal tersebut merupakan syarat utama dalam PPP ini. kerja sama disini mengandung arti kerja sama yang berkelanjutan.
3. Sektor swasta menyediakan suatu pelayanan tetapi pemerintah tetap yang bertanggung jawab. Walaupun pengadaan suatu barang / jasa oleh swasta tetap saja yang bertanggung jawab kepada publik adalah pemerintah.
4. Harus ada benefit bagi pemerintah, swasta, dan NGO. Kerja sama yang terbentuk diharapkan mengalami win-win solution tapi tidak menutup kemungkinan pemerintah mengeluarkan subsidi namun hal tersebut sangat tidak diharapkan.
5. Pemerintah dan swasta harus punya struktur persetujuan untuk penyediaan (basic framework cooperation).
6. PPP harus mempunyai faktor kemungkinan untuk menyediakan. Kerja sama PPP ini merupakan salah satu faktor kemungkinan untuk mengadaiakan suatu pelayanan kepada publik sehingga kebutuhan barang dan jasa mereka dapat terpenuhi.
7. PPP harus didasarkan pada aturan / hukum. legalitas kerja sama merupakan hal penting, dimana untuk menjaga kerja sama itu terjamin dengan hukum dimana masing-masing dalam pelaksanaannya harus mengacu pada tataran aturan yang jelas.

8. Pemerintah harus mempunyai standar performances. Untuk standar pelayanan, misalnya standar pembuatan jalan, lebar, bahan, dll.

Standar performance ini merupakan suatu acuan penting baik bagi pemerintah, swasta, maupun masyarakat. Dimana pemerintah dapat menggunakannya sebagai kontrol pelayanan pada perjanjian kontrak dengan swasta, dan untuk swasta adalah mereka mengetahui seberapa besar mereka harus menyediakan pelayanan. Sedangkan untuk masyarakat adalah mereka mengetahui seberapa besar kenyamanan yang akan didapat berdasarkan standar tersebut.

9. Sistem kontrak :

- siapa yang punya, milik siapa. Berapa lama (konsesi)
- intensitas peraturan / persetujuan yang dilakukan pemerintah
- sumber investasi dari mana, dari swasta, pemerintah atau gabungan keduanya
- Persetujuan tentang tenaga kerja (aspek-aspek).misalnya : orang tetap bekerja walaupun dikontrak oleh siapapun.
- Waktu kontrak berapa lama, misal 10-20 tahun.

10. Konteks lokal terhadap PPP. (tidak semua masyarakat sama).Tidak semua bentuk PPP dapat diterapkan kepada daerah lain yang memiliki karakteristik yang berbeda karena masyarakat yang berbeda daerah relatif tidak sama sehingga untuk menerapkan bentuk kerja sama ini perlu beberapa sedikit modifikasi.

11. Compatible goals Pemerintah dan swasta harus memiliki tujuan yang cocok khususnya dalam pengadaan infrastruktur sehingga kerja sama yang terbentuk dapat menghasilkan yang optimal.
12. Masyarakat harus terlibat / setuju terhadap proyek tersebut. Hal ini merupakan suatu hal yang ideal dimana untuk melibatkan semua masyarakat untuk setuju atau tidak setuju secara bulat merupakan hal yang sulit untuk dicapai karena pada setiap kegiatan ada yang merasa dirugikan ada yang merasa diuntungkan.

3. Panduan Dasar Kerja Sama Pemerintah-Swasta

Dalam usaha pencapaian kesepakatan kerja sama antara pemerintah dan swasta dibutuhkan beberapa tahapan dimana secara garis besar terdiri dari empat tahapan yaitu :

1. Persiapan proyek
2. Analisa untuk pemilihan bentuk-bentuk kerja sama pemerintah-swasta
3. Proses pelibatan partisipasi pihak swasta
4. Membuat hubungan kerja sama yang kuat dan berkelanjutan

1. Persiapan proyek

Pemerintah harus mengidentifikasi keadaan pelayanan infrastruktur yang ada, apakah cukup baik atau buruk dimana analisisnya terdiri dari : (1) kepemilikan aset yang ada termasuk infrastruktur, modal dan tarif ; (2) cakupan pelayanan yang ada ; (3) keadaan kepuasan konsumen secara menyeluruh ; (4) Perbandingan pendapatan dan biaya yang ada. Pemerintah juga harus memiliki

tujuan yang luas dalam memperbaiki pelayanan yang ada, dengan mengatur cakupan dan standar pelayanan, secara objektif, transparan, efisien, untuk mencapai kepuasan konsumen. Apabila keterlibatan pihak swasta memang diperlukan maka pemerintah perlu membentuk tim pengkaji multidisiplin ilmu dimana tugasnya adalah untuk mengevaluasi dari sistem yang ada serta mengevaluasi keberadaan teknologi yang digunakan, keadaan sistem mungkin.

Pada pemerintah daerah akan membutuhkan suatu acuan penilaian dalam melakukan suatu kontrak sehingga pemda untuk mencapai hasil yang terbaik dalam kontraknya salah satunya dapat melalui proses kompetisi tender (*competitive bidding*)

2. Analisa terhadap pilihan PPP

Harus pandai melihat prioritas terhadap infrastruktur yang akan diperbaiki atau dibangun sampai pada bentuk PPP apa yang akan diambil dengan mempertimbangkan pendapatan dan biaya dari masing-masing bentuk tersebut. Bersamaan dengan proses penentuan bentuk kerja sama yang akan dipilih, pemerintah harus membuka dialog dengan beberapa partner swasta yang akan mengerjakan proyek tersebut, mengevaluasi setiap partner berdasarkan transparansi, efektifitas kerja dan sebagainya. Namun pada saat ini terdapat banyak hambatan dengan kurang terjalin komunikasi yang selaras antara pemerintah dan swasta sehingga pemerintah ditekankan harus mempertimbangkan bentuk-bentuk alternatif lain untuk menarik perhatian swasta ini. Adapun pada tahap ini pemerintah perlu mengevaluasi lagi apakah

memerlukan pihak ketiga yang bertindak sebagai katalis atau fasilitator dalam proyek pembangunan yang ada. Dimana pihak ketiga tersebut diharapkan dapat membuat peningkatan kepercayaan dan kenyamanan antara pemerintah dan swasta sehingga dapat menyelesaikan masalah yang ada.

3. Proses pengikutsertaan Pihak swasta

Dalam melibatkan pihak swasta harus melalui prosedur yang ada. Hal ini berarti, pemerintah dapat menentukan bentuk apa proses pelibatan swasta sehingga pemerintah mendapatkan hasil yang terbaik untuk pelayanan yang terbaik, sehingga korupsi dapat dihilangkan. Adapun pada saat ini ada dua proses yaitu melalui tender terbuka secara kompetitif dan negosiasi langsung. Dalam proses PPP ini, setiap usaha untuk bentuk apapun harus menimbulkan suatu inovasi dan kreatifitas yang berharga. Salah satu cara untuk mencapai inovasi yaitu dengan meminimasi persyaratan yang spesifik dalam dokumen tender untuk menekankan pada tujuan utama dari suatu proyek atau pelayanan tersebut dengan melibatkan ide-ide pihak swasta ide yang mungkin untuk mencapai tujuan tersebut. Sebelum menentukan dan untuk keberhasilan pembangunan dan pengoperasian suatu fasilitas/proyek infrastruktur yang menggunakan pola BOT maka secara konseptual perlu dipertimbangkan faktor-faktor, seperti:

- A. Tipe fasilitas;
- B. Manfaat sosialnya;
- C. Dukungan Pemerintah (Prinsipal) yang dapat diberikan kepada Promotor;

- D. Kualifikasi dan pengalaman dari Promotor itu sendiri;
- E. Lokasi proyek/fasilitas tersebut;
- F. Besar ekuitas yang akan dipakai;
- G. Jaminan kelangsungan suplai bahan mentah;
- H. Jaminan pembelian atas produk dan atau jasa yang dihasilkan dari pengoperasian fasilitas-fasilitas tersebut;
- I. Jangka waktu konsesi;
- J. Komponen dari masing-masing paket yang terkait dengan konstruksi, operasi, pemeliharaan, pembiayaan dan penggerak perolehan penerimaan;

Para pihak yang terlibat dalam pembangunan dengan pola BOT ini adalah:

1. Prinsipal / Grantor adalah pihak yang secara keseluruhan bertanggung jawab atas pemberian konsesi dan merupakan pemilik akhir dari proyek / fasilitas tersebut setelah habisnya jangka waktu. Dalam hal ini Pemerintahlah yang bertindak sebagai Prinsipal atau yang ditunjuk oleh Pemerintah.
2. Promotor adalah suatu badan hukum/organisasi yang diberi konsesi untuk membangun, memiliki, mengoperasikan dan mengalihkan fasilitas tertentu. Organisasi promotor ini biasanya didukung oleh pihak-pihak lain, seperti : *Contractor, Investor, Operator, Supplier, Lender* , dan *User*. Pihak yang disebutkan ini masing-masing dapat menjadi satu dengan promotor ataupun terpisah.

Intinya, peran pemerintah telah bergeser dari yang dulunya penyedia pelayanan (*provider*) menjadi pemberi aturan (*regulator*) atas harga yang dikenakan dan jumlah yang harus disediakan. Aset-aset infrastruktur yang tetap dipercayakan kepada konsesioneer untuk waktu kontrak tertentu, tetapi setelah kontrak habis maka aset infrastruktur akan menjadi milik pemerintah. Periode konsesi diberikan biasanya lebih dari 25 tahun. Lamanya tergantung pada perjanjian kontrak dan waktu yang dibutuhkan oleh konsesioneer swasta untuk menutup biaya yang telah dikeluarkan.

4. Hak Pengelolaan dalam penerapan Build Operate Transfer

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) No. 5 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang ditetapkan berlakunya pada tanggal 17 Juni 1993. Keppres No. 55 Tahun 1993 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permeneg Agraria / Kepala BPN) No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang ditetapkan berlakunya pada tanggal 14 Juni 1994. Untuk beberapa lokasi areal yang dibangun pihak investor untuk memperoleh Hak Pengelolaan berupa Hak Mengelola dan menikmati hasil dari hak pengelolaan di beberapa areal strategis berikut seluruh bangunan dan fasilitas penunjang yang didirikannya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953. Hak ini

pertama kali muncul berbarengan dengan adanya kebijaksanaan pemerintah dalam rangka melaksanakan konversi hak penguasaan atas tanah Negara yang berada pada suatu Departemen, Direktorat, Jawatan dan daerah Swatantra. Kebijaksanaan tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Kebijaksanaan Selanjutnya.

Kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya sendiri, dan dapat menyerahkan sendiri dan dapat menyerahkan bagian dari tanah tersebut kepada pihak lain dengan memungut uang pemasukan. Jika dikaji dengan cermat mengenai isi hak pengelolaan tersebut dapat dikatakan bahwa pada intinya mirip dengan hak menguasai dari negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Hak atas tanah yang dapat diberikan di atas tanah hak pengelolaan oleh peraturan di atas tidak diatur secara limitative. Berbeda dengan Permenagraia Nomor 1 Tahun 1977 (dengan berlakunya Permenagri Nomor 9 Tahun 1999 keberadaan Permendagri Nomor 1 Tahun 1977 sudah dinyatakan tidak berlaku lagi) yang menentukan bahwa di atas hak pengelolaan dapat diberikan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Namun dengan memahami bunyi Pasal 3 ayat 3, Paal 5 ayat 3 dan Pasal 6 ayat 4 dari Permenagraria Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasuk Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, suatu pengaturan bahwa di atas hak pengelolaan dapat dimohonkan hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai. Tentang kewenangan untuk memberikan dan menyerahkan bagian – bagian dari tanah tersebut pada pihak ketiga secara prosedural tidak dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak pengelolaan

melainkan harus tetap tunduk dengan mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah yaitu Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Perme Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. Ini berarti untuk mendapatkan hak atas tanah di atas hak pengelolaan diperlukan terlebih dahulu perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dengan pemohon hak. Jika perjanjian tersebut telah berbentuk berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, kesepakatan telah berbentuk dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan kepada pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah. Terhadap hak atas tanah tertentu yang dibatasi masa berlakunya (misal : hak guna bangunan dan hak pakai) apabila hak tersebut berakhir, maka terhadap hak atas tanah tersebut dapat diperpanjang atau diperbaharui. Apabila terhadap hak atas tanah tersebut tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan maka tanah yang bersangkutan akan kembali dalam, penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. Hanya saja dengan hapusnya hak atas tanah tidak menghilangkan atau menghapus hak – hak keperdataan dari pemegang bekas hak melekat di atas tanah. Pihak ketiga walaupun sudah berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah, harus tetap tunduk dan menyesuaikan dengan pengaturan yang telah ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan.

Kemudian setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 9 Tahun 1965 dinyatakan bahwa Hak Pakai Penguasaan yang digunakan untuk keperluan sendiri dari departemen - departemen, direktorat - direktorat dan dari daerah swatantra dikonversi menjadi Hak Pakai (Pasal 1). Sedangkan jika selain untuk keperluan instansi sendiri tanah juga dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan dan berlangsung

selama tanah tersebut digunakan untuk keperluan instansi yang bersangkutan (Pasal 2). Hak Pengelolaan yang jangka waktunya melebihi 5 tahun harus didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah (selanjutnya disingkat PP) Nomor 10 Tahun 1961 (Pasal 9). Mengingat hak pengelolaan merupakan bagian dari hak menguasai negara, maka pemegang hak pengelolaan akan memiliki pula kewenangan dari hak menguasai Negara seperti diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA jo Penjelasan Pasal 2 ayat huruf "f" Undang - Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997. Peraturan - peraturan tersebut diatas menentukan bahwa kewenangan pada pemegang hak pengelolaan, antara lain adalah menggunakan tanah tersebut bagi keperluan pelaksanaan tugasnya dan memberikan atau menyerahkan bagian - bagian dari tanah kepada pihak ketiga. Dari sini dapat dinyatakan bahwa kewenangan untuk menggunakan tanah tidak saja ditimbulkan dari pemberian hak atas tanah tapi juga dapat berasal dari pemberian hak pengelolaan. Tentang kewenangan untuk memberikan dan menyerahkan bagian - bagian tanah tersebut pada pihak ketiga secara prosedural tidak dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak pengelolaan melainkan harus tetap tunduk untuk mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah., yaitu Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. Pasal 4 ayat 2 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 mengatur dalam hal - hak yang dimohonkan berasal atau merupakan tanah hak pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh perunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan. Ini berarti untuk mendapatkan hak atas tanah di atas hak pengelolaan diperlukan terlebih dahulu perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dengan pemohon hak. Jadi pada

dasarnya Hak Pengelolaan kedudukannya bukanlah hak atas tanah seperti yang ada dalam UUPA, tetapi merupakan “ Hak Menguasai Negara “ sebagai pelaksanaan dari Pasal 2 ayat 4 UUPA. Pemegang hak pengelolaan dapat memberikan bagian - bagian atas tanah kepada pihak ketiga. Pemberian tersebut dapat menimbulkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Pemberian bagian tanah pengelolaan tersebut didasarkan pada perjanjian antara pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga.



BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Ada beberapa pergeseran suatu barang dari barang publik menjadi semi publik hal ini terjadi karena terjadinya kelangkaan. Kelangkaan terjadi salah satunya adalah jumlah persediaannya berkurang baik secara alami maupun secara manusiawi. Adapun ketidakmampuan pemerintah dalam pengadaan suatu barang publik karena keterbatasan dana konvensional untuk pendanaannya sehingga harus bekerja sama dengan pihak swasta maka barang publik tersebut akan bergeser menjadi semi publik dan kemungkinan juga perubahan dalam karakteristiknya, dimana untuk memperolehnya membutuhkan suatu pengorbanan dan juga akan bergeser dimana setiap penambahan pengguna / konsumen baru akan membuat mengalami penurunan manfaat yang diterima oleh konsumen lainnya. Selain prinsip-prinsip kerja sama yang telah dijelaskan diatas, perlu juga mempertimbangkan keterlibatan investor lokal dimana pelibatan investor lokal ini diharapkan dapat membuat produktifitas kegiatan lokal semakin meningkat dengan efek multiplier yang ditimbulkan.
- b. Bangun-kelola-alih milik (Build, Operate and Transfer) / Bangun-kelola-miliki-alih milik (Build, Operate, Own and Transfer), dicirikan dengan adanya investasi swasta, pembangunan sarana, biaya rendah kualitas tinggi, menguntungkan efisiensi tinggi, cocok dilakukan pada kondisi ekonomi yang

baik dan saling menguntungkan selain juga bisa meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada umumnya.

2. Saran

- a. Sebelum pemerintah memutuskan untuk mengalihkan tanggung jawab pemberian pelayanan kepada sektor swasta, maka kita perlu menajajaki ukuran mutu, biaya monitoring untuk kepentingan umum, dan struktur pasar yang berlaku. Pemerintah juga seyogianya menajajaki kemungkinan menjalin kemitraan dengan swasta, atau melibatkan organisasi-organisasi kolektif. Swastanisasi hanya bisa terjadi apabila telah terjadi perubahan paradigma yang besar pada lembaga-lembaga pemerintah. Dan penerapan analisis public-private good hanyalah salah satu langkah di dalam perubahan kelembagaan.
- b. Pertumbuhan ekonomi yang sangat pesat pada tahun 1980-an dan awal 1990-an, menyebabkan pemerintah, berkewajiban menyediakan infrastruktur, sarana dan prasarana kesejahteraan yang diperlukan masyarakat, menghadapi kekurangan dana untuk mengadakan investasi. Inilah salah satu ciri dari komoditi yang bersifat *pure public good*, yaitu lambannya perluasan kapasitas pemerintah. Oleh sebab itu, sejak pertengahan tahun 1990-an, dikembangkan berbagai pemikiran untuk melibatkan dan meningkatkan peran swasta sebagai mitra pemerintah dalam pembangunan infrastruktur. Diterapkanlah berbagai kebijakan pada waktu itu seperti BOT (*Build Operate Transfer*), BTO (*Build Transper Operate*), BOO (*Build Own Operate*), KSM (Kerja Sama Manajemen) dan KSO (Kerja Sama Operasi), maupun swastanisasi. Dengan

diterapkannya berbagai pola kemitraan tersebut, sebagian infrastruktur mulai beralih dari *pure public good* menjadi semi *public good*. Walaupun perubahan itu terjadi, tetapi dua hal yang tetap melekat sebagai infrastruktur adalah sifatnya sebagai *natural monopoly* dan implikasinya yang *cross sectoral*. Dua hal inilah yang harus menjadi dasar bagi pemerintah dalam mengusahakan infrastruktur, tidak dapat hanya dilihat berdasarkan untung-rugi perusahaan semata, karena pengaruhnya yang luas kepada perekonomian nasional dan kehidupan sosial masyarakat. Sehingga, keputusan penjualan saham pemerintah kepada Swasta perlu ditinjau kembali. Selain telekomunikasi, kita masih menghadapi berbagai masalah sejenis dalam bidang infrastruktur ini, seperti tenaga listrik, air minum, jalan tol, pelabuhan, bandara dan lain-lain. Dengan belum adanya kejelasan mengenai 'kemitraan' dalam perusahaan infrastruktur, saat ini kita telah dihadapkan dengan keadaan yang sudah mengganggu produktivitas masyarakat maupun ekonomi. PLN sudah mulai dengan kemungkinan diberlakukannya giliran pemadaman listrik, kualitas aliran listrik menurun di beberapa wilayah. Penyelenggaraan air minum, walaupun menjadi tanggung jawab pemerintah daerah, masih jauh dari yang diharapkan. Untuk melaksanakan komitmen BPPN dalam APBN, penjualan saham atau aset pemerintah sebaiknya diutamakan dari perusahaan kontraktor, perdagangan, perbankan serta industri yang bukan merupakan unggulan nasional (*national champion*). BPPN sebagai bagian dari pemerintah, dalam menentukan mitra swasta untuk perusahaan yang bidang usahanya *public good*, haruslah *had the public in mind*, bukan hanya sekedar memenuhi target.

DAFTAR BACAAN

Richard Burton Simatupang, "Aspek Hukum dalam Bisnis" Pedoman Penyiapan Kerjasama Investasi dalam Pengembangan Kawasan" Subdit PIK, Direktorat Pengembangan Kawasan, Ditjen Penataan Ruang, Depkimpraswi.

Keputusan Menteri Salinan, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.470/KMK.01/1994, tentang tata cara penghapusan dan pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara.

Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia, Jakarta 13 Juli 2005, tentang Undang-undang No. 32 tahun 2004, tentang Pembangunan Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 6 Tahun 2006, Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Daerah Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa Presiden Republik Indonesia.

Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 74 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha Swasta Dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Infrastruktur.

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2006**

TENTANG

PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA/DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang** : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 48 ayat (2) dan Pasal 49 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- Mengingat** : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan** : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA/DAERAH.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
3. Pengelola barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik negara/daerah.
4. Pengguna barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah.
5. Kuasa pengguna barang adalah kepala satuan kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh pengguna barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.
6. Perencanaan kebutuhan adalah kegiatan merumuskan rincian kebutuhan barang milik negara/daerah untuk menghubungkan pengadaan barang yang telah lalu dengan keadaan yang sedang berjalan sebagai dasar dalam melakukan tindakan yang akan datang.
7. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukam oleh pengguna barang dalam mengelola dan menatausahakan barang milik negara/daerah yang sesuai dengan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersarigkutan.
8. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan.
9. Sewa adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
10. Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah pusat dengan

pemerintah daerah dan antar pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang.

11. Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.
12. 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.
13. Bangun serah guna adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
14. Penghapusan adalah tindakan menghapus barang milik negara/daerah dari daftar barang dengan menerbitkan surat keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan pengguna dan/atau kuasa pengguna barang dan/atau pengelola barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.
15. Pemindah tangan adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah sebagai tindak lanjut dari penghapusan dengan cara dijual, dipertukarkan, dihibahkan atau disertakan sebagai modal pemerintah.
16. Penjualan adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk uang.
17. Tukar-menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antar pemerintah daerah, atau antara pemerintah pusat/pemerintah daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.
18. Hibah adalah pengalihan kepemilikan barang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, dari pemerintah daerah kepada pemerintah pusat, antar pemerintah daerah, atau dari pemerintah pusat/pemerintah daerah kepada pihak lain, tanpa memperoleh penggantian.
19. Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara/daerah yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham negara atau daerah pada badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara.
20. Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan barang milik negara/daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
21. Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan barang milik negara/daerah.
22. Penilaian adalah suatu proses kegiatan penelitian yang selektif didasarkan pada data/fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknik tertentu untuk memperoleh nilai barang milik negara/daerah.
23. Daftar barang pengguna, yang selanjutnya disingkat dengan DBP, adalah daftar yang memuat data barang yang digunakan oleh masing-masing pengguna barang.
24. Daftar barang kuasa pengguna, yang selanjutnya disingkat dengan DBKP, adalah daftar yang memuat data barang yang dimiliki oleh masing-masing kuasa pengguna barang.
25. Kementerian negara/lembaga adalah kementerian negara/ lembaga pemerintah non kementerian negara/lembaga negara.
26. Menteri/pimpinan lembaga adalah pejabat yang bertanggungjawab atas penggunaan barang kementerian negara/lembaga yang bersangkutan.
27. Pihak lain adalah pihak-pihak selain kementerian negara/lembaga dan satuan kerja perangkat daerah.

Pasal 2

- (1) Barang milik negara/daerah meliputi:
 - a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/D;
 - b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah;
- 2) Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
 - b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
 - c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang; atau
 - d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 3

- (1) Pengelolaan barang milik negara/daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.
- (2) Pengelolaan barang milik negara/daerah meliputi:
 - a. perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
 - b. pengadaan;
 - c. penggunaan;
 - d. pemanfaatan;
 - e. pengamanan dan pemeliharaan;
 - f. penilaian;
 - g. penghapusan;
 - h. pemindahtanganan;
 - i. penatausahaan;
 - j. pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

BAB II PEJABAT PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA/DAERAH

Bagian Kesatu Pengelola Barang

Pasal 4

- (1) Menteri Keuangan selaku bendahara umum negara adalah pengelola barang milik negara.
- (2) Pengelola barang milik negara berwenang dan bertanggungjawab:
 - a. merumuskan kebijakan, mengatur, dan menetapkan pedoman pengelolaan barang milik negara;
 - b. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan barang milik negara;
 - c. menetapkan status penguasaan dan penggunaan barang milik negara;
 - d. mengajukan usul pemindahtanganan barang milik negara berupa tanah dan bangunan yang memerlukan persetujuan DPR;
 - e. memberikan keputusan atas usul pemindahtanganan barang milik negara berupa tanah dan bangunan yang tidak memerlukan persetujuan DPR sepanjang dalam batas kewenangan Menteri Keuangan;
 - f. memberikan pertimbangan dan meneruskan usul pemindahtanganan barang milik negara berupa tanah dan bangunan yang tidak memerlukan persetujuan DPR sepanjang dalam batas kewenangan Presiden;
 - g. memberikan keputusan atas usul pemindahtanganan dan penghapusan barang milik negara selain tanah dan bangunan sesuai batas kewenangannya;
 - h. memberikan pertimbangan dan meneruskan usul pemindahtanganan barang milik negara

selain tanah dan bangunan kepada Presiden atau DPR;

- i. menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan tanah dan bangunan;
- j. memberikan keputusan atas usul pemanfaatan barang milik negara selain tanah dan bangunan;
- k. melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi barang milik negara serta menghimpun hasil inventarisasi;
- l. melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan barang milik negara;
- m. menyusun dan mempersiapkan Laporan Rekapitulasi barang milik negara/daerah kepada Presiden secepatnya diperlukan.

Pasal 5

- (1) Gubernur/bupati/walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah.
- (2) Pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah mempunyai wewenang:
 - a. menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah;
 - b. menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan tanah dan bangunan;
 - c. menetapkan kebijakan pengamanan barang milik daerah;
 - d. mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah yang memerlukan persetujuan DPRD;
 - e. menyetujui usul pemindahtanganan dan penghapusan barang milik daerah sesuai batas kewenangannya;
 - f. menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (3) Sekretaris daerah adalah pengelola barang milik daerah.
- (4) Pengelola barang milik daerah berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik daerah;
 - b. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan barang milik daerah;
 - c. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan barang milik daerah;
 - d. mengatur pelaksanaan pemanfaatan, penghapusan, dan pemindahtanganan barang milik daerah yang telah disetujui oleh gubernur/bupati/walikota atau DPRD;
 - e. melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi barang milik daerah;
 - f. melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan barang milik daerah.

Bagian Kedua Pengguna Barang/Kualifikasi Pengguna Barang

Pasal 6

- (1) Menteri/pimpinan lembaga selaku pimpinan kementerian negara/lembaga adalah pengguna barang milik negara.
- (2) Pengguna barang milik negara berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. menetapkan kuasa pengguna barang dan menunjuk pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik negara;
 - b. mengajukan rencana kebutuhan dan penganggaran barang milik negara untuk kementerian negara/ lembaga yang dipimpinnya;
 - c. melaksanakan pengadaan barang milik negara sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;
 - d. mengajukan permohonan penetapan status tanah dan bangunan untuk penguasaan dan penggunaan barang milik negara yang diperoleh dari beban APBN dan perolehan lainnya yang sah;
 - e. menggunakan barang milik negara yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga;

- f. mengamankan dan memelihara barang milik negara yang berada dalam penguasaannya;
- g. mengajukan usul pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik negara selain tanah dan bangunan;
- h. mengajukan usul pemindahtanganan dengan tindak lanjut tukar menukar berupa tanah dan bangunan yang masih dipergunakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi namun tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
mengajukan usul pemindahtanganan dengan tindak lanjut penyertaan modal pemerintah pusat/daerah atau hibah yang dari awal pengadaannya sesuai peruntukkan yang tercantum dalam dokumen penganggaran;
- j. menyerahkan tanah dan bangunan yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga yang dipimpinnya kepada pengelola barang;
- k. melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan barang milik negara yang ada dalam penguasaannya;
- l. melakukan pencatatan dan inventarisasi barang milik negara yang berada dalam penguasaannya;
- m. menyusun dan menyampaikan Laporan Barang Pengguna Semesteran (LBPS) dan Laporan Barang Pengguna Tahunan (LBPT) yang berada dalam penguasaannya kepada pengelola barang.

Pasal 7

- (1) Kepala kantor dalam lingkungan kementerian negara/lembaga adalah kuasa pengguna barang milik negara dalam lingkungan kantor yang dipimpinnya.
- (2) Kuasa pengguna barang milik negara berwenang dan bertanggungjawab:
 - a. mengajukan rencana kebutuhan barang milik negara untuk lingkungan kantor yang dipimpinnya kepada pengguna barang;
 - b. mengajukan permohonan penetapan status untuk penguasaan dan penggunaan barang milik negara yang diperoleh dari beban APBN dan perolehan lainnya yang sah kepada pengguna barang;
 - c. melakukan pencatatan dan inventarisasi barang milik negara yang berada dalam penguasaannya;
 - d. menggunakan barang milik negara yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kantor yang dipimpinnya;
 - e. mengamankan barang milik negara yang berada dalam penguasaannya;
 - f. mengajukan usul pemindahtanganan barang milik negara berupa tanah dan bangunan yang tidak memerlukan persetujuan DPR dan barang milik negara selain tanah dan bangunan kepada pengguna barang;
 - g. menyerahkan tanah dan bangunan yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kantor yang dipimpinnya kepada pengguna barang;
 - h. melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan barang milik negara yang ada dalam penguasaannya;
 - i. menyusun dan menyampaikan Laporan Barang Kuasa Pengguna Semesteran (LBKPS) dan Laporan Barang Kuasa Pengguna Tahunan (LBKPT) yang berada dalam penguasaannya kepada pengguna barang.

Pasal 8

- (1) Kepala satuan kerja perangkat daerah adalah pengguna barang milik daerah.
- (2) Kepala satuan kerja perangkat daerah berwenang dan bertanggungjawab:
 - a. mengajukan rencana kebutuhan barang milik daerah bagi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya;
 - b. mengajukan permohonan penetapan status untuk penguasaan dan penggunaan barang milik daerah yang diperoleh dari beban APBD dan perolehan lainnya yang sah;
 - c. melakukan pencatatan dan inventarisasi barang milik daerah yang berada dalam

penguasaannya;

- d. menggunakan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya;
- c. mengamankan dan memelihara barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya;
- f. mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak memerlukan persetujuan DPRD dan barang milik daerah selain tanah dan bangunan;
- g. menyerahkan tanah dan bangunan yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya kepada gubernur/bupati/walikota melalui pengelola barang;
- h. melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan barang milik daerah yang ada dalam penguasaannya;
- i. menyusun dan menyampaikan Laporan Barang Pengguna Semesteran (LBPS) dan Laporan Barang Pengguna Tahunan (LBPT) yang berada dalam penguasaannya kepada pengelola barang.

BAB III PERENCANAAN KEBUTUHAN DAN PENGANGGARAN

Pasal 9

- (1) Perencanaan kebutuhan barang milik negara/daerah disusun dalam rencana kerja dan anggaran kementerian negara/lembaga/satuan kerja perangkat daerah setelah memperhatikan ketersediaan barang milik negara/daerah yang ada.
- (2) Perencanaan kebutuhan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berpedoman pada standar barang, standar kebutuhan, dan standar harga.
- (3) Standar barang dan standar kebutuhan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan oleh pengelola barang setelah berkoordinasi dengan instansi atau dinas teknis terkait.

Pasal 10

- (1) Pengguna barang menghimpun usul rencana kebutuhan barang yang diajukan oleh kuasa pengguna barang yang berada di bawah lingkungannya.
- (2) Pengguna barang menyampaikan usul rencana kebutuhan barang milik negara/daerah kepada pengelola barang.
- (3) Pengelola barang bersama pengguna barang membahas usul tersebut dengan memperhatikan data barang pada pengguna barang dan/atau pengelola barang untuk ditetapkan sebagai Rencana Kebutuhan Barang Milik Negara/Daerah (RKBMN/D).

BAB IV PENGADAAN

Pasal 11

Pengadaan barang milik negara/daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil/tidak diskriminatif dan akuntabel.

Pasal 12

- (1) Pengaturan mengenai pengadaan tanah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman pelaksanaan pengadaan barang milik negara/daerah selain tanah diatur dengan Peraturan Presiden.

**BAB V
PENGUNAAN**

Pasal 13

Status penggunaan barang ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. barang milik negara oleh pengelola barang;
- b. barang milik daerah oleh gubernur/bupati/walikota.

Pasal 14

- (1) Penetapan status penggunaan barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf (a) dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:
 - a. Pengguna barang melaporkan barang milik negara yang diterimanya kepada pengelola barang disertai dengan usul penggunaan;
 - b. Pengelola barang meneliti laporan tersebut dan menetapkan status penggunaan barang milik negara dimaksud.
- (2) Penetapan status penggunaan barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf (b) dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:
 - a. Pengguna barang melaporkan barang milik daerah yang diterimanya kepada pengelola barang disertai dengan usul penggunaan;
 - b. Pengelola barang meneliti laporan tersebut dan mengajukan usul penggunaan dimaksud kepada gubernur/bupati/walikota untuk ditetapkan status penggunaannya.

Pasal 15

Barang milik negara/daerah dapat ditetapkan status penggunaannya untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, untuk dioperasikan oleh pihak lain dalam rangka menjalankan pelayanan umum sesuai tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga/satuan kerja perangkat daerah yang bersangkutan.

Pasal 16

- (1) Penetapan status penggunaan tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan ketentuan bahwa tanah dan/atau bangunan tersebut diperlukan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang yang bersangkutan.
- (2) Pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib menyerahkan tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara; atau
 - b. gubernur/bupati/walikota melalui pengelola barang untuk barang milik daerah.

Pasal 17

- (1) Pengelola barang menetapkan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan yang harus diserahkan oleh pengguna barang karena sudah tidak digunakan untuk menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi instansi bersangkutan.
- (2) Gubernur/bupati/walikota menetapkan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang harus diserahkan oleh pengguna barang karena sudah tidak digunakan untuk menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi instansi bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengelola barang memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. standar kebutuhan tanah dan/atau bangunan untuk menyelenggarakan dan menunjang tugas pokok dan fungsi instansi bersangkutan;
 - b. hasil audit atas penggunaan tanah dan/atau bangunan.
- (4) Tindak lanjut pengelolaan atas penyerahan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hal-hal sebagai berikut:
 - a. ditetapkan status penggunaannya untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi pemerintah lainnya;

- b. dimanfaatkan dalam rangka optimalisasi barang milik negara/daerah;
- c. dipindahtangankan.

Pasal 18

- (1) Pengguna barang milik negara yang tidak menyerahkan tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan untuk menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi instansi bersangkutan kepada pengelola barang dikenakan sanksi berupa pembekuan dana pemeliharaan tanah dan/atau bangunan dimaksud.
- (2) Pengguna barang milik daerah yang tidak menyerahkan tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan untuk menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi instansi bersangkutan kepada gubernur/bupati/walikota dikenakan sanksi berupa pembekuan dana pemeliharaan tanah dan/atau bangunan dimaksud.
- (3) Tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan sesuai dengan Pasal 16 ayat, (1) dicabut penetapan status penggunaannya.

BAB VI PEMANFAATAN

Bagian Pertama Kriteria Pemanfaatan

Pasal 19

- (1) Pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dilaksanakan oleh pengelola barang.
- (2) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.
- (3) Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang diperlukan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pengguna barang/kuasa pengguna barang dilakukan oleh pengguna barang dengan persetujuan pengelola barang.
- (4) Pemanfaatan barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh pengguna barang dengan persetujuan pengelola barang;
- (5) Pemanfaatan barang milik negara/daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan negara/daerah dan kepentingan umum.

Bagian Kedua Bentuk Pemanfaatan

Pasal 20

Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa:

- a. sewa;
- b. pinjam pakai;
- c. kerjasama pemanfaatan;
- d. bangun guna serah dan bangun serah guna.

Bagian Ketiga Sewa

Pasal 21

- (1) Penyewaan barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan bentuk:
 - a. penyewaan barang milik negara atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada pengelola barang;
 - b. penyewaan barang milik daerah atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada gubernur/bupati/walikota;

- c. penyewaan atas sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3);
 - d. penyewaan atas barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Penyewaan atas barang milik negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh pengelola barang.
 - (3) Penyewaan atas barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.
 - (4) Penyewaan atas barang milik negara /daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan d, dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan dari pengelola barang.

Pasal 22

- (1) Barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah.
- (2) Jangka waktu penyewaan barang milik negara/daerah paling lama lima tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Penetapan formula besaran tarif sewa dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. barang milik negara oleh pengelola barang;
 - b. barang milik daerah oleh gubernur/bupati/walikota.
- (4) Penyewaan dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa, yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;
 - c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan;
 - d. persyaratan lain yang dianggap perlu.
- (5) Hasil penyewaan merupakan penerimaan negara/daerah dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening kas umum negara/daerah.

Bagian Keempat Pinjam Pakai

Pasal 23

- (1) Pinjam pakai barang milik negara/daerah dilaksanakan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah.
- (2) Jangka waktu pinjam pakai barang milik negara/daerah paling lama dua tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Pinjam pakai dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. jenis, luas atau jumlah barang yang dipinjamkan, dan jangka waktu;
 - c. tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman;
 - d. persyaratan lain yang dianggap perlu.

Bagian Kelima Kerjasama Pemanfaatan

Pasal 24

- Kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka :
- a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik negara/daerah;
 - b. meningkatkan penerimaan negara/pendapatan daerah.

Pasal 25

- (1) Kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan bentuk:
 - a. kerjasama pemanfaatan barang milik negara atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada pengelola barang;
 - b. kerjasama pemanfaatan barang milik daerah atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada gubernur/bupati/walikota;
 - c. kerjasama pemanfaatan atas sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna barang;
 - d. kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara/ daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh pengelola barang.
- (3) Kerjasama pemanfaatan atas barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.
- (4) Kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dan d, dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang.

Pasal 26

- (1) Kerjasama pemanfaatan atas barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk memenuhi biaya operasional/pemeliharaan/ perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik negara/daerah dimaksud;
 - b. mitra kerjasama pemanfaatan ditetapkan melalui tender dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya lima peserta/peminat, kecuali untuk barang milik negara/daerah yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung;
 - c. mitra kerjasama pemanfaatan harus membayar kontribusi tetap ke rekening kas umum negara/daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan;
 - d. besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;
 - e. besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan harus mendapat persetujuan pengelola barang;
 - f. selama jangka waktu pengoperasian, mitra kerjasama pemanfaatan dilarang menjamilikan atau menggadaikan barang milik negara/daerah yang menjadi obyek kerjasama pemanfaatan;
 - g. jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama tiga puluh tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (2) Semua biaya berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan tidak dapat dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/ Daerah.

**Bagian Keenam
Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna**

Pasal 27

- (1) Bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik negara/daerah dapat dilaksanakan dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a. pengguna barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi; dan
 - b. tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk penyediaan bangunan dan fasilitas dimaksud.

- (2) Bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pengelola barang.
- (3) Bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.
- (4) Tanah yang status penggunaannya ada pada pengguna barang dan telah direncanakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pengguna barang yang bersangkutan, dapat dilakukan bangun guna serah dan bangun serah guna setelah terlebih dahulu diserahkan kepada:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (5) Bangun guna serah dan bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh pengelola barang dengan mengikutsertakan pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang sesuai tugas pokok dan fungsinya.

Pasal 28

Peretapan status penggunaan barang milik negara/daerah sebagai hasil dari pelaksanaan bangun guna serah dan bangun serah guna dilaksanakan oleh:

- a. pengelola barang untuk barang milik negara, dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga terkait;
- b. gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah, dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah terkait.

Pasal 29

- (1) Jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna paling lama tiga puluh tahun sejak perjanjian ditandatangani.
- (2) Penetapan mitra bangun guna serah dan mitra bangun serah guna dilaksanakan melalui tender dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya lima peserta/ peminat.
- (3) Mitra bangun guna serah dan mitra bangun serah guna yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian harus memenuhi kewajiban sebagai berikut:
 - a. membayar kontribusi ke rekening kas umum negara/ daerah setiap tahun, yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang;
 - b. tidak menjamilikan, menggadaikan atau memindahtangankan objek bangun guna serah dan bangun serah guna;
 - c. memelihara objek bangun guna serah dan bangun serah guna.
- (4) Dalam jangka waktu pengoperasian, sebagian barang milik negara/daerah hasil bangun guna serah dan bangun serah guna harus dapat digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintah.
- (5) Bangun guna serah dan bangun serah guna dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. objek bangun guna serah dan bangun serah guna;
 - c. jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna;
 - d. hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - e. persyaratan lain yang dianggap perlu.
- (6) Izin mendirikan bangunan hasil bangun guna serah dan bangun serah guna harus diatasmakan Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah.
- (7) Semua biaya berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan bangun guna serah dan bangun serah guna tidak dapat dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah.

Pasal 30

- (1) Mitra bangun guna serah barang milik negara harus menyerahkan objek bangun guna serah kepada pengelola barang pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh

- (2) Mitra bangun guna serah barang milik daerah harus menyerahkan objek bangun guna serah kepada gubernur/bupati/walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah.
- (3) Bangun serah guna barang milik negara dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. mitra bangun serah guna harus menyerahkan objek bangun serah guna kepada pengelola barang segera setelah selesainya pethangunan;
 - b. mitra bangun serah guna dapat mendayagunakan barang milik negara tersebut sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam surat perjanjian;
 - c. setelah jangka waktu. pendayagunaan berakhir, objek bangun serah guna terlebih dahulu diaudit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah sebelum penggunaannya ditetapkan oleh pengelola barang.
- (4) Bangun serah guna barang milik daerah dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. mitra bangun serah guna harus menyerahkan objek bangun serah guna kepada gubernur/bupati/walikota segera setelah selesainya pembangunan;
 - b. mitra bangun serah guna dapat mendayagunakan barang milik daerah tersebut sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam surat perjanjian;
 - c. setelah jangka waktu pendayagunaan berakhir, objek bangun serah guna terlebih dahulu diaudit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah sebelum penggunaannya ditetapkan oleh gubernur/bupati/ walikota.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan ewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna barang milik negara diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan:

BAB VII PENGAMANAN DAN PEMELIHARAAN

Bagian Pertama Pengamanan

Pasal 32

- (1) Pengelola barang, pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang wajib melakukan pengamanan barang milik negara/daerah yang berada dalam penguasaannya.
- (2) Pengamanan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.

Pasal 33

- (1) Barang milik negara/daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/ pemerintah daerah yang bersangkutan.
- (2) Barang milik negara/daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.
- (3) Barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama pengguna barang.
- (4) Barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama pemerintah daerah yang bersangkutan.

Pasal 34

- (1) Bukti kepemilikan barang milik negara/daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman.
- (2) Penyimpanan bukti kepemilikan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh pengelola barang

- (3) Penyimpanan bukti kepemilikan barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh pengguna barang/kuasa pengguna barang.
- (4) Penyimpanan bukti kepemilikan barang milik daerah dilakukan oleh pengelola barang.

Bagian Kedua Pemeliharaan

Pasal 35

- (1) Pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang bertanggung jawab atas pemeliharaan barang milik negara/daerah yang ada di bawah penguasaannya.
- (2) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada Daftar Kebutuhan Pemeliharaan Barang (DKPB).
- (3) Biaya pemeliharaan barang milik negara/daerah dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah.

Pasal 36

- (1) Kuasa pengguna barang wajib membuat daftar hasil pemeliharaan barang yang berada dalam kewenangannya dan melaporkan/menyampaikan daftar hasil pemeliharaan barang tersebut kepada pengguna barang secara berkala.
- (2) Pengguna barang atau pejabat yang ditunjuk meneliti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan menyusun daftar hasil pemeliharaan barang yang dilakukan dalam satu tahun anggaran sebagai bahan untuk melakukan evaluasi mengenai efisiensi pemeliharaan barang milik negara/daerah.

BAB VIII PENILAIAN

Pasal 37

Penilaian barang milik negara/daerah dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah pusat/daerah, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik negara/daerah.

Pasal 38

Penetapan nilai barang milik negara/daerah dalam rangka penyusunan neraca pemerintah pusat/daerah dilakukan dengan berpedoman pada Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP).

Pasal 39

- (1) Penilaian barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan atau pemindahtanganan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh pengelola barang, dan dapat melibatkan penilai independen yang ditetapkan oleh pengelola barang.
- (2) Penilaian barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan atau pemindahtanganan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh gubernur/bupati/walikota, dan dapat melibatkan penilai independen yang ditetapkan oleh gubernur/ bupati/walikota.
- (3) Penilaian barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan untuk mendapatkan nilai wajar, dengan estimasi terendah menggunakan NJOP.
- (4) Hasil penilaian barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.

Pasal 40

- (1) Penilaian barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan atau

- pemindahtanganan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh pengguna barang, dan dapat melibatkan penilai independen yang ditetapkan oleh pengguna barang.
- (2) Penilaian barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan atau pemindahtanganan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh pengelola barang, dan dapat melibatkan penilai independen yang ditetapkan pengelola barang.
 - (3) Penilaian barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan untuk mendapatkan nilai wajar.
 - (4) Hasil penilaian barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh:
 - a. pengguna barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang untuk barang milik daerah.

BAB IX PENGHAPUSAN

Pasal 41

Penghapusan barang milik negara/daerah meliputi:

- a. penghapusan dari daftar barang pengguna dan/atau kuasa pengguna;
- b. penghapusan dari daftar barang milik negara/daerah.

Pasal 42

- (1) Penghapusan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a, dilakukan dalam hal barang milik negara/daerah dimaksud sudah tidak berada dalam penguasaan pengguna barang dan/atau kuasa pengguna barang;
- (2) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan penerbitan surat keputusan penghapusan dari:
 - a. pengguna barang setelah mendapat persetujuan dari pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengguna barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota atas usul pengelola barang untuk barang milik daerah.
- (3) Pelaksanaan atas penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selanjutnya dilaporkan kepada pengelola barang.

Pasal 43

- (1) Penghapusan barang milik negara/daerah dari daftar barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf b dilakukan dalam hal barang milik negara/daerah dimaksud sudah beralih kepemilikannya, terjadi pemusnahan atau karena sebabsebablain.
- (2) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan penerbitan surat keputusan penghapusan dari:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.

Pasal 44

- (1) Penghapusan barang milik negara/daerah dengan tindak lanjut pemusnahan dilakukan apabila barang milik negara/daerah dimaksud:
 - a. tidak dapat digunakan, tidak dapat dimanfaatkan, dan tidak dapat dipindahtangankan; atau
 - b. alasan lain sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (2) Pemusnahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:

- a. pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengguna barang dengan surat keputusan dari pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (3) Pelaksanaan pemusnahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam berita acara dan dilaporkan kepada pengelola barang.

BAB X PEMINDAHTANGANAN

Bagian Pertama Bentuk-Bentuk dan Persetujuan

Pasal 45

Bentuk-bentuk pemindahtanganan sebagai tindak lanjut atas penghapusan barang milik negara/daerah meliputi:

- a. penjualan;
- b. tukar Menukar;
- c. hibah;
- d. penyertaan modal pemerintah pusat/daerah.

Pasal 46

- (1) Pemindahtanganan barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 untuk:
 - a. tanah dan/atau bangunan;
 - b. selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);dilakukan setelah mendapat persetujuan DPR.
- (2) Pemindahtanganan barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 untuk:
 - a. tanah dan/atau bangunan;
 - b. selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);dilakukan setelah mendapat persetujuan DPRD.
- (3) Pemindahtanganan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan ayat (2) huruf a tidak memerlukan persetujuan DPR/DPRD, apabila:
 - a. sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
 - b. harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen penganggaran;
 - c. diperuntukkan bagi pegawai negeri;
 - d. diperuntukkan bagi kepentingan umum;
 - e. dikuasai negara berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan/atau berdasarkan ketentuan perundangundangan, yang jika status kepemilikannya dipertahankan tidak layak secara ekonomis.

Pasal 47

- (1) Usul untuk memperoleh persetujuan DPR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) diajukan oleh pengelola barang.
- (2) Usul untuk memperoleh persetujuan DPRD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) diajukan oleh gubernur/bupati/walikota.

Pasal 48

- (1) Pemindahtanganan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 46 ayat (3) dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk tanah dan/atau bangunan yang bernilai di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan Presiden;
- (2) Pemindahtanganan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (3) dilakukan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.

Pasal 49

- (1) Pemindahtanganan barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dilakukan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang.
- (2) Pemindahtanganan barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sampai dengan Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) dilakukan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan Presiden.
- (3) Usul untuk memperoleh persetujuan Presiden sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan oleh pengelola barang.

Pasal 50

Pemindahtanganan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dilakukan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.

Bagian Kedua Penjualan

Pasal 51

- (1) Penjualan barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:
 - a. untuk optimalisasi barang milik negara yang berlebih atau idle;
 - b. secara ekonomis lebih menguntungkan bagi negara apabila dijual;
 - c. sebagai pelaksanaan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penjualan barang milik negara/daerah dilakukan secara lelang, kecuali dalam hal-hal tertentu.
- (3) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi
 - a. barang milik negara/daerah yang bersifat khusus;
 - b. barang milik negara/daerah lainnya yang ditetapkan lebih lanjut oleh pengelola barang.

Pasal 52

- (1) Penjualan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (2) Penjualan barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh:
 - a. pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.

Pasal 53

- (1) Penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf a dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. kuasa pengguna barang mengajukan usul kepada pengguna barang untuk diteliti dan dikaji;

- b. pengguna barang mengajukan usul penjualan kepada pengelola barang;
 - c. pengelola barang meneliti dan mengkaji usul penjualan yang diajukan oleh pengguna barang sesuai dengan kewenangannya;
 - d. pengelola barang mengeluarkan keputusan untuk menyetujui atau tidak menyetujui usulan penjualan yang diajukan oleh pengguna barang dalam batas kewenangannya;
 - e. untuk penjualan yang memerlukan persetujuan Presiden atau DPR, pengelola barang mengajukan usul penjualan disertai dengan pertimbangan atas usulan dimaksud;
 - f. penerbitan persetujuan pelaksanaan oleh pengelola barang untuk penjualan sebagaimana dimaksud pada butir e dilakukan setelah mendapat persetujuan Presiden atau DPR.
- (2) Penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2) huruf b dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. pengguna barang mengajukan usul penjualan kepada pengelola barang;
 - b. pengelola barang meneliti dan mengkaji usul penjualan yang diajukan oleh pengguna barang sesuai dengan kewenangannya;
 - c. pengelola barang mengeluarkan keputusan untuk menyetujui atau tidak menyetujui usulan penjualan yang diajukan oleh pengguna barang dalam batas kewenangannya;
 - d. Untuk penjualan yang memerlukan persetujuan gubernur/bupati/walikota atau DPRD, pengelola barang mengajukan usul penjualan disertai dengan pertimbangan atas usulan dimaksud.
- (3) Penerbitan persetujuan pelaksanaan oleh pengelola barang untuk penjualan sebagaimana dimaksud pada huruf d dilakukan setelah mendapat persetujuan gubernur/ bupati/walikota atau DPRD.
- (4) Hasil penjualan barang milik negara/daerah wajib disetor seluruhnya ke rekening kas umum negara/daerah sebagai penerimaan negara/daerah.

Bagian Ketiga Tukar menukar

Pasal 54

- (1) Tukar menukar barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:
 - a. untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan;
 - b. untuk optimalisasi barang milik negara/daerah; dan
 - c. tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah.
- (2) Tukar menukar barang milik negara dapat dilakukan dengan pihak:
 - a. pemerintah daerah;
 - b. badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum milik pemerintah lainnya;
 - c. swasta.
- (3) Tukar menukar barang milik daerah dapat dilakukan dengan pihak:
 - a. pemerintah pusat;
 - b. badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum milik pemerintah lainnya;
 - c. swasta.

Pasal 55

- (1) Tukar menukar barang milik negara/daerah dapat berupa:
 - a. tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan kepada pengelola barang untuk barang milik negara dan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah;
 - b. tanah dan/atau bangunan yang masih dipergunakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pengguna barang tetapi tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota;
 - c. barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Penetapan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dipertukarkan

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh:

- a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah, sesuai batas kewenangannya.
- (3) Tukar menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh:
- a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (4) Tukar menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh:
- a. pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (5) Tukar menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang.

Pasal 56

- (1) Tukar menukar barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf a dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. pengelola barang mengkaji perlunya tukar menukar tanah dan/atau bangunan dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;
 - b. pengelola barang menetapkan tanah dan/atau bangunan yang akan dipertukarkan sesuai batas kewenangannya;
 - c. tukar menukar tanah dan/atau bangunan dilaksanakan melalui proses persetujuan dengan berpedoman pada ketentuan pada Pasal 46 ayat (1) dan Pasal 48 ayat (1);
 - d. pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.
- (2) Tukar menukar barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf b dan c dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. pengguna barang mengajukan usulan kepada pengelola barang disertai alasan/pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang;
 - b. pengelola barang meneliti dan mengkaji alasan/pertimbangan tersebut dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;
 - c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, pengelola barang dapat mempertimbangkan untuk menyetujui sesuai batas kewenangannya;
 - d. pengguna barang melaksanakan tukar menukar dengan berpedoman pada persetujuan pengelola barang;
 - e. pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Pasal 57

Tukar menukar barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf a dan b dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengelola barang mengajukan usul tukar menukar tanah dan/atau bangunan kepada gubernur/bupati/walikota disertai, alasan/pertimbangan, dan kelengkapan data;
- b. gubernur/bupati/walikota meneliti dan mengkaji alasan/pertimbangan perlunya tukar menukar tanah dan/atau bangunan dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;
- c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, gubernur/bupati/walikota dapat mempertimbangkan untuk menyetujui dan menetapkan tanah dan/atau bangunan yang akan dipertukarkan;
- d. tukar menukar tanah dan/atau bangunan dilaksanakan melalui proses persetujuan dengan berpedoman pada ketentuan pada Pasal 46 ayat (2) dan Pasal 48 ayat (2)
- e. pengelola barang melaksanakan tukar menukar dengan berpedoman pada persetujuan gubernur/bupati/walikota;

- f. pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.
- (2) Tukar menukar barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf c dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengguna barang mengajukan usulan kepada pengelola barang disertai alasan/pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang;
 - b. pengelola barang meneliti dan mengkaji alasan/ pertimbangan tersebut dari aspek teknis, ekonomis, dan yuridis;
 - c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, pengelola barang dapat mempertimbangkan untuk menyetujui sesuai batas kewenangannya;
 - d. pengguna barang melaksanakan tukar menukar dengan berpedoman pada persetujuan pengelola barang;
 - e. pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Bagian Keempat Hibah

Pasal 58

- (1) Hibah barang milik negara/daerah dilakukan dengan pertimbangan untuk kepentingan sosial, keagamaan, kemanusiaan, dan penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah.
- (2) Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. bukan merupakan barang rahasia negara;
 - b. bukan merupakan barang yang menguasai hajat hidup orang banyak;
 - c. tidak digunakan lagi dalam penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi dan penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah.

Pasal 59

- (1) Hibah barang milik negara/daerah dapat berupa:
 - a. tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan kepada pengelola barang untuk barang milik negara dan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah;
 - b. tanah dan/atau bangunan yang dari awal pengadaannya direncanakan untuk dihibahkan sesuai yang tercantum dalam dokumen penganggaran;
 - c. barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Penetapan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah, sesuai batas kewenangannya.
- (3) Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (4) Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh:
 - a. pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (5) Hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang.

Pasal 60

- (1) Hibah barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf a dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengelola barang mengkaji perlunya hibah berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58;
 - b. pengelola barang menetapkan tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan sesuai batas kewenangannya;
 - c. proses persetujuan hibah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 46 ayat (1) dan Pasal 48 ayat (1);
 - d. pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.
- (2) Hibah barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf b dan c dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengguna barang mengajukan usulan kepada pengelola barang disertai dengan alasan/pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern-instansi pengguna barang;
 - b. pengelola barang meneliti dan mengkaji berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58;
 - c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, pengelola barang dapat mempertimbangkan untuk menyetujui sesuai batas kewenangannya;
 - d. pengguna barang melaksanakan hibah dengan berpedoman pada persetujuan pengelola barang;
 - e. pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Pasal 61

- (1) Hibah barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf a dan b dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengelola barang mengajukan usul hibah tanah dan/atau bangunan kepada gubernur/bupati/walikota disertai dengan alasan/pertimbangan, dan kelengkapan data;
 - b. gubernur/bupati/walikota meneliti dan mengkaji berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58;
 - c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, gubernur/bupati/walikota dapat mempertimbangkan untuk menetapkan dan/atau menyetujui tanah dan/atau bangunan yang akan dihibahkan;
 - d. proses persetujuan hibah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 46 ayat (2) dan Pasal 48 ayat (2);
 - e. pengelola barang melaksanakan hibah dengan berpedoman pada persetujuan gubernur/bupati/walikota;
 - f. pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.
- (2) Hibah barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf c dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengguna barang mengajukan usulan kepada Pengelola Barang disertai alasan/pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang;
 - b. pengelola barang meneliti dan mengkaji berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58;
 - c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, pengelola barang dapat mempertimbangkan untuk menyetujui sesuai batas kewenangannya;
 - d. pengguna barang melaksanakan hibah dengan berpedoman pada persetujuan pengelola barang;
 - e. pelaksanaan serah terima barang yang dihibahkan harus dituangkan dalam berita acara serah terima barang.

Bagian Kelima
Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah

Pasal 62

- (1) Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah atas barang milik negara/daerah dilakukan dalam rangka pendirian, pengembangan, dan peningkatan kinerja badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara/daerah;
- (2) Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. barang milik negara/daerah yang dari awal pengadaannya sesuai dokumen penganggaran diperuntukkan bagi badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara/daerah dalam rangka penugasan pemerintah; atau
 - b. barang milik negara/daerah lebih optimal apabila dikelola oleh badan usaha milik Negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara/daerah baik yang sudah ada maupun yang akan dibentuk.

Pasal 63

- (1) Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah atas barang milik negara/daerah dapat berupa:
 - a. tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan kepada pengelola barang untuk barang milik negara dan gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah;
 - b. tanah dan/atau bangunan yang dari awal pengadaannya direncanakan untuk disertakan sebagai modal pemerintah pusat/daerah sesuai yang tercantum dalam dokumen penganggaran;
 - c. barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Penetapan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disertakan sebagai modal pemerintah pusat/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. gubernur/bupati/walikota untuk barang milik daerah, sesuai batas kewenangannya.
- (3) Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah atas barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh:
 - a. pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/ bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (4) Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah atas barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh:
 - a. pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang untuk barang milik negara;
 - b. pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/ bupati/walikota untuk barang milik daerah.
- (5) Penyertaan modal pemerintah pusat/daerah atas barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan pengelola barang.

Pasal 64

- (1) Penyertaan modal pemerintah pusat atas barang milik negara (1) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) huruf a dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengelola barang mengkaji perlunya penyertaan modal pemerintah berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
 - b. pengelola barang menetapkan tanah dan/atau bangunan yang akan disertakan sebagai modal pemerintah sesuai batas kewenangannya;
 - c. proses persetujuan penyertaan modal pemerintah dilaksanakan dengan berpedoman pada

ketentuan Pasal 46 ayat (1) dan Pasal 48 ayat (1);

- d. pengelola barang menyiapkan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Penyertaan Modal Pemerintah Pusat dengan melibatkan instansi terkait;
 - e. pengelola barang menyampaikan Rancangan Peraturan Pemerintah kepada Presiden untuk ditetapkan;
 - f. pengelola barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya milik negara/daerah yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah Peraturan Pemerintah ditetapkan.
- (2) Penyertaan modal pemerintah pusat atas barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) huruf b dan c dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. pengguna barang mengajukan usulan kepada pengelola barang disertai dengan alasan/pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang;
 - b. pengelola barang meneliti dan mengkaji berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
 - c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, pengelola barang dapat mempertimbangkan untuk menyetujui sesuai batas kewenangannya;
 - d. pengelola barang menyiapkan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Penyertaan Modal Pemerintah Pusat dengan melibatkan instansi terkait;
 - e. pengelola barang menyampaikan Rancangan Peraturan Pemerintah kepada Presiden untuk ditetapkan;
 - f. pengguna barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya milik negara/daerah yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah Peraturan Pemerintah ditetapkan.

Pasal 65

- (1) Penyertaan modal pemerintah daerah atas barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) huruf a dan b dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. pengelola barang mengajukan usul penyertaan modal pemerintah atas tanah dan/atau bangunan kepada gubernur/bupati/walikota disertai dengan alasan/pertimbangan, dan kelengkapan data;
 - b. gubernur/bupati/walikota meneliti dan mengkaji berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62
 - c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, gubernur/bupati/walikota dapat mempertimbangkan untuk menetapkan dan/atau menyetujui tanah dan/atau bangunan yang akan disertakan sebagai modal pemerintah;
 - d. proses persetujuan penyertaan modal pemerintah dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 46 ayat (2) dan Pasal 48 ayat (2);
 - e. pengelola barang melaksanakan penyertaan modal pemerintah dengan berpedoman pada persetujuan gubernur/bupati/walikota;
 - f. pengelola barang menyiapkan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyertaan Modal Pemerintah Daerah dengan melibatkan instansi terkait;
 - g. pengelola barang menyampaikan Rancangan Peraturan Daerah kepada DPRD untuk ditetapkan;
 - h. pengguna barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya milik negara/daerah yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah Peraturan Pemerintah/ Peraturan Daerah ditetapkan.
- (2) Penyertaan modal pemerintah daerah atas barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) huruf c dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. pengguna barang mengajukan usulan kepada pengelola barang disertai alasan/pertimbangan, kelengkapan data, dan hasil pengkajian tim intern instansi pengguna barang;
 - b. pengelola barang meneliti dan mengkaji berdasarkan pertimbangan dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
 - c. apabila memenuhi syarat sesuai peraturan yang berlaku, pengelola barang dapat mempertimbangkan untuk menyetujui sesuai batas kewenangannya;

- d. pengelola barang menyiapkan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyertaan Modal Pemerintah Daerah dengan melibatkan instansi terkait;
- e. pengelola barang menyampaikan Rancangan Peraturan Daerah kepada DPRD untuk ditetapkan;
- f. pengguna barang melakukan serah terima barang kepada badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya milik negara/daerah yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang setelah Peraturan Pemerintah/ Peraturan Daerah ditetapkan.

Pasal 66

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan penjualan, tukar menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah atas barang milik negara diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan penjualan, tukar menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah atas barang milik daerah diatur dalam Peraturan Daerah dengan berpedoman pada kebijakan umum pengelolaan barang milik negara/daerah.

BAB XI PENATAUSAHAAN

Bagian Pertama Pembukuan

Pasal 67

- (1) Kuasa pengguna barang/pengguna barang harus melakukan pendaftaran dan pencatatan barang milik negara/daerah ke dalam Daftar Barang Kuasa Pengguna (DBKP)/Daftar Barang Pengguna (DBP) menurut penggolongan dan kodefikasi barang.
- (2) Pengelola barang harus melakukan pendaftaran dan pencatatan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan dalam Daftar Barang Milik Negara/Daerah (DBMN/D) menurut penggolongan barang dan kodefikasi barang.
- (3) Penggolongan dan kodefikasi barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
- (4) Penggolongan dan kodefikasi barang daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendapat pertimbangan Menteri Keuangan.

Pasal 68

- (1) Kuasa pengguna barang/pengguna barang harus menyimpan dokumen kepemilikan barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan yang berada dalam penguasaannya.
- (2) Pengelola barang harus menyimpan dokumen kepemilikan tanah dan/atau bangunan yang berada dalam pengelolaannya.

Bagian Kedua inventarisasi

Pasal 69

- (1) Pengguna barang melakukan inventarisasi barang milik negara/daerah sekurang-kurangnya sekali dalam lima tahun.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan ayat (1), terhadap barang milik negara/daerah yang berupa persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan, pengguna barang melakukan inventarisasi setiap tahun.
- (3) Pengguna barang menyampaikan laporan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada pengelola barang selambat-lambatnya tiga bulan setelah selesainya inventarisasi.

Pasal 70

Pengelola barang melakukan inventarisasi barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang berada dalam penguasaannya sekurang-kurangnya sekali dalam lima tahun.

**Bagian Ketiga
Pelaporan**

Pasal 71

- (1) Kuasa pengguna barang harus menyusun Laporan Barang Kuasa Pengguna Semesteran (LBKPS) dan Laporan Barang Kuasa Pengguna Tahunan (LBKPT) untuk disampaikan kepada pengguna barang.
- (2) Pengguna barang harus menyusun Laporan Barang Pengguna Semesteran (LBPS) dan Laporan Barang Pengguna Tahunan (LBPT) untuk disampaikan kepada pengelola barang.
- (3) Pengelola barang harus menyusun Laporan Barang Milik Negara/Daerah (LBMN/D) berupa tanah dan/atau bangunan semesteran dan tahunan.
- (4) Pengelola barang harus menghimpun Laporan Barang Pengguna Semesteran (LBPS) dan Laporan Barang Pengguna Tahunan (LBPT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) serta Laporan Barang Milik Negara/Daerah (LBMN/D) berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Pengelola barang harus menyusun Laporan Barang Milik Negara/Daerah (LBMN/D) berdasarkan hasil penghimpunan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 72

Laporan Barang Milik Negara/Daerah (LBMN/D) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (5) digunakan sebagai bahan untuk menyusun neraca pemerintah pusat/daerah.

Pasal 73

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan barang milik negara diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.

**BAB XII
PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN**

**Bagian Pertama
Pembinaan**

Pasal 74

- (1) Menteri Keuangan menetapkan kebijakan umum pengelolaan barang milik negara/daerah.
- (2) Menteri Keuangan menetapkan kebijakan teknis dan melakukan pembinaan pengelolaan barang milik negara.
- (3) Menteri Dalam Negeri menetapkan kebijakan teknis dan melakukan pembinaan pengelolaan barang milik daerah sesuai dengan kebijakan sebagaimana ayat (1).

**Bagian Kedua
Pengawasan dan Pengendalian**

Pasal 75

- (1) Pengguna barang melakukan pemantauan dan penertiban terhadap penggunaan, pemanfaatan, pemindahtanganan, penatausahaan, pemeliharaan, dan pengamanan barang milik negara/daerah yang berada di bawah penguasaannya.
- (2) Pelaksanaan pemantauan dan penertiban sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) untuk

kantor/satuan kerja dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang.

- (3) Kuasa pengguna barang dan pengguna barang dapat meminta aparat pengawas fungsional untuk melakukan audit tindak lanjut hasil pemantauan dan penertiban sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Kuasa pengguna barang dan pengguna barang menindaklanjuti hasil audit sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan perundang-undangan.

Pasal 76

- (1) Pengelola barang berwenang untuk melakukan pemantauan dan investigasi atas pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik negara/daerah, dalam rangka penertiban penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik negara/daerah sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Sebagai tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengelola barang dapat meminta aparat pengawas fungsional untuk melakukan audit atas pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan barang milik negara/daerah.
- (3) Hasil audit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengelola barang untuk ditindaklanjuti sesuai ketentuan perundang-undangan.

Pasal 77

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian atas barang milik negara diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.

BAB XIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 78

- (1) Pejabat/pegawai yang melaksanakan pengelolaan barang milik negara/daerah yang menghasilkan penerimaan negara/daerah dapat diberikan insentif.
- (2) Pejabat/pegawai selaku pengurus barang dalam melaksanakan tugas rutinnnya diberikan tunjangan yang besarnya disesuaikan dengan kemampuan keuangan negara/daerah.
- (3) Pemberian insentif dan/atau tunjangan kepada pejabat/pegawai yang melaksanakan pengelolaan barang milik negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (4) Pemberian insentif dan/atau tunjangan kepada pejabat/ pegawai yang melaksanakan pengelolaan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah dengan berpedoman pada kebijakan umum pengelolaan barang milik negara/daerah.

Pasal 79

- (1) Barang milik negara/daerah yang digunakan oleh badan layanan umum/badan layanan umum daerah merupakan kekayaan negara/daerah yang tidak dipisahkan untuk menyelenggarakan kegiatan badan layanan umum/badan layanan umum daerah yang bersangkutan.
- (2) Pengelolaan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini, kecuali terhadap barang-barang tertentu yang diatur tersendiri dalam Peraturan Pemerintah tentang Badan Layanan Umum.

Pasal 80

- (1) Pengelola barang dapat membentuk badan layanan umum dan/atau menggunakan jasa pihak lain dalam pelaksanaan pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pengelolaan barang milik negara yang berasal dari badan khusus yang dibentuk dalam rangka penyehatan perbankan, diatur tersendiri dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 81

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan barang milik daerah diatur dalam Peraturan Daerah

**BAB XIV
GANTI RUGI DAN SANKSI**

Pasal 82

- (1) Setiap kerugian negara/daerah akibat kelalaian, penyalahgunaan/pelanggaran hukum atas pengelolaan barang milik negara/daerah diselesaikan melalui tuntutan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap pihak yang mengakibatkan kerugian negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**BAB XV
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 83

- (1) Barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini wajib dilakukan inventarisasi dan diselesaikan dokumen kepemilikannya.
- (2) Inventarisasi dan penyelesaian dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut oleh pengelola barang berkoordinasi dengan kementerian negara/lembaga yang bertanggung jawab di bidang pertanahan nasional dan instansi teknis terkait.
- (3) Semua biaya yang timbul sebagai akibat pelaksanaan ketentuan pada ayat (2) dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah.

**BAB XVI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 84

Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan yang mengatur mengenai pengelolaan barang milik negara/daerah yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah ini dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 85

Ketentuan pelaksanaan sebagai tindak lanjut Peraturan Pemerintah ini harus diselesaikan selambat-lambatnya satu tahun terhitung sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan.

Pasal 86

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 14 Maret 2006

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 14 Maret 2006

**MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,**

ttd

HAMID AWALUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2006 NOMOR 20



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

20- Juni 2001

Yth.

- 1. Para Sekretaris Jenderal Departemen;**
- 2. Para Pimpinan Lembaga Negara;**
- 3. Para Gubernur di seluruh Indonesia;**
- 4. Para Bupati/Walikota di seluruh Indonesia.**

SURAT EDARAN

NOMOR : SE-76/A/2001

TENTANG

**PETUNJUK PELAKSANAAN PASAL 13 AYAT (1) KEPUTUSAN MENTERI
KEUANGAN**

NOMOR 55/KMK.03/2001 TANGGAL 5 FEBRUARI 2001

Menindaklanjuti Keputusan Menteri Keuangan Nomor 55/KMK.03/2001 tanggal 5 Februari 2001 tentang Tata Cara Pengamanan, Penghapusan, dan Pengalihan Barang Milik/Kekayaan Negara (BM/KN) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dalam rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah khususnya ketentuan yang diatur dalam Pasal 13 ayat (1) ditetapkan bahwa BM/KN yang masih dalam pelaksanaan tukar-menukar, penjualan, penyertaan modal pemerintah, penghibahan, peminjaman, penyewaan, atau bangun guna serah, tetap harus dilanjutkan pelaksanaannya oleh Pemerintah Daerah/Instansi Lain yang menerima pengalihan BM/KN sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehubungan dengan hal tersebut, Menteri Keuangan selaku Kuasa Pembina Umum BM/KN perlu memberikan pedoman teknis lebih lanjut sebagai berikut :

1. Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Pasal 13 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 55/KMK.03/2001 tanggal 5 Februari 2001 adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994 tentang Tata Cara Tukar-Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 470/KMK.01/1994 tanggal 20 September 1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara.
2. BM/KN yang telah diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah apabila akan dipertukarkan, dijual, dihibahkan, dipinjamkan, disewakan, atau dibangun guna

serahkan, serta diubah fungsinya, Pemerintah Daerah harus memperhatikan kepentingan Instansi Lain di Daerah tersebut dan terlebih dahulu mendapat rekomendasi dari Menteri Keuangan selaku Kuasa Pembina Umum BM/KN.

3. BM/KN yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah namun masih terdapat kegiatan dalam pelaksanaan seperti tukar-menukar, penjualan, penghibahan, peminjaman, penyewaan, atau bangun guna serah, proses tindak lanjutnya perlu diatur sebagai berikut :

A. Tukar-menukar

- 1) Proses tukar-menukar yang telah memperoleh persetujuan prinsip Menteri Keuangan, untuk melanjutkan tukar-menukar tersebut Pemerintah Daerah mengajukan usulan persetujuan pelaksanaan kepada Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Anggaran.

- 2) Proses tukar-menukar yang telah memperoleh persetujuan pelaksanaan Menteri Keuangan, untuk melanjutkan tukar-menukar tersebut Pemerintah Daerah menetapkan developer pemenang tender yang akan melaksanakan pembangunan aset pengganti. Sedangkan Tim Penaksir Interdep dibentuk dengan surat keputusan Pemerintah Daerah yang anggotanya terdiri dari unsur Departemen Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Anggaran, Dinas Cipta Karya, Kantor Pertanahan setempat, dan Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

- 3) Proses tukar-menukar yang telah diterbitkan dokumen perjanjian tukar-menukar, selanjutnya Pemerintah Daerah mengadakan addendum/amandemen atas perjanjian tukar-menukar tersebut yang meliputi :

- a. Pemilikan BM/KN yang diperjanjian
- b. Pejabat yang menandatangani perjanjian tukar-menukar
- c. Apabila terdapat perubahan kualitas dan kuantitas BM/KN yang diperjanjikan harus mendapat persetujuan Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Anggaran.

- 4) Setelah developer menyelesaikan kewajiban untuk menyediakan aset pengganti, selanjutnya Pemerintah Daerah membentuk Tim Penilik yang anggotanya terdiri dari unsur Departemen Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Anggaran, Dinas Cipta Karya, dan Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

- 5) Apabila dalam proses tukar-menukar terdapat selisih lebih antara nilai aset yang dilepas dengan nilai aset pengganti, selisih lebih tersebut seluruhnya harus disetorkan ke Rekening Kas Daerah sebelum Berita Acara Penelitian ditandatangani oleh Tim Penilik.

B. Penjualan

- 1) Proses penjualan yang telah memperoleh persetujuan Menteri Keuangan, selanjutnya Pemerintah Daerah membentuk Tim Penaksir Interdep yang anggotanya terdiri dari unsur Departemen Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Anggaran, Instansi teknis terkait, dan Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- 2) Hasil penjualan tersebut pada angka 1) seluruhnya disetorkan ke Rekening Kas Negara.
- 3) Penjualan rumah negara dan penyetorannya :
 - a. Terhadap penjualan rumah negara yang Surat Keputusan Penetapan status rumah negara dari golongan II ke golongan III telah diterbitkan oleh Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah sebelum pengalihan BM/KN Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah, yang pembayaran sewa belinya telah dilaksanakan atau akan dilaksanakan maka sewa belinya disetorkan ke Rekening Kas Negara sampai lunas.
 - b. Usulan pengalihan status rumah negara golongan II ke golongan III yang sudah diterima oleh Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah sebelum pengalihan BM/KN kepada Pemerintah Daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah dan sampai dengan penyerahan BM/KN belum ada penetapannya maka usulan pengalihan status rumah negara tersebut diteruskan kepada Pemerintah Daerah dan proses penyelesaian selanjutnya menjadi wewenang Pemerintah Daerah yang menerima pengalihan BM/KN tersebut.
- 4) Penjualan rumah negara bagi Departemen/Lembaga yang tidak dialihkan ke Daerah sesuai dengan Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957 tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri kepada Pegawai Negeri, penjualan rumah negara golongan III kepada pegawai/penghuni harus terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Keuangan.

C. Penghibahan

Penghibahan BM/KN yang telah memperoleh persetujuan Menteri Keuangan yang pelaksanaan penyerahannya belum dilakukan, Pemerintah Daerah harus menyerahkan BM/KN tersebut sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan

D. Penyewaan

- 1) Pembayaran sewa rumah negara golongan I dan golongan II yang ditempati Pegawai Negeri Sipil Daerah (ex Pegawai Negeri Sipil Pusat), pembayaran sewa rumah negara tersebut selanjutnya disetorkan ke Rekening Kas Daerah.
- 2) Penyewaan BM/KN yang batas waktu perjanjiannya belum berakhir, pelaksanaan penyewaan harus tetap dilanjutkan oleh Pemerintah Daerah yang

bersangkutan dengan mengadakan addendum/amandemen tentang pemilikan dan pejabat yang menandatangani/bertanggung jawab atas BM/KN tersebut.

E. Peminjaman

Peminjaman BM/KN yang batas waktu perjanjiannya belum berakhir, pelaksanaan peminjaman harus tetap dilanjutkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan dengan mengadakan addendum/amandemen tentang pemilikan dan pejabat yang menandatangani/bertanggung jawab atas BM/KN tersebut.

F. Bangun Guna Serah/Built, Operate dan Transfer (BOT)

- 1) Proses BOT (Dibangun, dioperasikan dan diserahkan) yang telah memperoleh persetujuan Menteri Keuangan, selanjutnya Pemerintah Daerah melakukan penawaran secara lelang terbatas kepada peminat dengan mengundang sekurang-kurangnya 5 (lima) peminat/developer.
 - 2) Selanjutnya dibentuk Tim Interdep yang bertugas menyusun kerangka acuan/Term of Reference (TOR) dan melakukan penilaian penawaran.
 - 3) Setelah dibuat perjanjian kerjasama dengan Mitra BOT, selanjutnya Pemerintah Daerah mengadakan addendum/amandemen tentang pemilikan dan pejabat yang menandatangani/bertanggung jawab atas BM/KN tersebut.
 - 4) Mitra BOT harus membayar kontribusi ke Rekening Kas Daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian.
 - 5) Apabila jangka waktu kerjasama telah berakhir (paling lama 25 tahun), bangunan beserta fasilitasnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
4. Sehubungan dengan hal tersebut pada butir 1, 2 dan 3, Pemerintah Daerah supaya segera menunjuk dan menetapkan pejabat yang bertanggung jawab dalam proses pelaksanaannya.

Demikian untuk dimaklumi.

a.n. Menteri Keuangan

Direktur Jenderal Anggaran

Anshari Ritonga

NIP. 060027032

Tembusan Yth :

1. Menteri Keuangan (sebagai laporan);
2. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan;
3. Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan;
4. Kepala Kanwil Direktorat Jenderal Anggaran seluruh Indonesia.



**KEPUTUSAN GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 74 TAHUN 2003**

TENTANG

**PEDOMAN PENDAYAGUNAAN KEKAYAAN DAERAH PROPINSI DAERAH
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

Menimbang:

- a. a. bahwa untuk meningkatkan pertumbuhan dan perkembangan perekonomian Daerah dalam rangka pelaksanaan Otonomi Daerah, diperlukan upaya dan usaha untuk menambah dan meningkatkan sumber Pendapatan Daerah;
- b. b. bahwa sehubungan dengan huruf a, dan dalam rangka optimalisasi kekayaan daerah maka usaha Pendayagunaan Kekayaan Daerah adalah merupakan salah satu sarana untuk menambah dan meningkatkan sumber Pendapatan Daerah;
- c. c. bahwa sehubungan dengan huruf a dan b tersebut di atas, perlu menetapkan Petunjuk Pelaksanaan Pendayagunaan Kekayaan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan keputusan Gubernur.

Mengingat:

1. 1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1970;
2. 2. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1970;
3. 3. Undang-undang Nomor 22 Tahun 2002 tentang Pemerintah Daerah;
4. 4. Undang-undang Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta;
5. 5. Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah;
6. 6. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10 Tahun 1988 tentang Penyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga;
7. 7. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2001 tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
8. 8. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 2001 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah;
9. 9. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

10. 10. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 52 Tahun 2002 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
11. 11. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 175 Tahun 2002 tentang Tata Cara Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

KEPUTUSAN GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TENTANG PENDAYAGUNAAN KEKAYAAN DAERAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam keputusan ini yang dimaksud dengan:

1. 1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. 2. Gubernur adalah Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
3. 3. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
4. 4. Asisten Keuangan adalah Asisten Keuangan Sekretaris Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
5. 5. Asisten Perekonomian adalah Asisten Perekonomian Sekretaris Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
6. 6. Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah yang selanjutnya disingkat BPM dan PKUD adalah Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
7. 7. Kepala Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah yang selanjutnya disingkat BPM dan PKUD adalah Kepala Badan Penanaman Modal dan Pendayagunaan Kekayaan dan Usaha Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
8. 8. Kekayaan Daerah adalah semua kekayaan atau aset Pemerintah Daerah baik yang dimiliki maupun yang dikuasai, yang berwujud maupun tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya;
9. 9. Pendayagunaan Kekayaan Daerah adalah Pendayagunaan Kekayaan Daerah yang dilakukan dalam bentuk kerja sama dengan Pihak Ketiga;
10. 10. Pihak Ketiga adalah badan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, persekutuan, firma, koperasi, lembaga, serta bentuk usaha tetap yang berdomisili di wilayah negara RI;

- 11.11. Tim Pendayagunaan Kekayaan Daerah yang selanjutnya disingkat Tim PKD adalah Tim Pendayagunaan Kekayaan Daerah yang dibentuk dengan keputusan Gubernur.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Pendayagunaan Kekayaan Daerah dimaksudkan untuk mendayagunakan kekayaan Daerah secara optimal.
- (2) Pendayagunaan Kekayaan Daerah bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan perekonomian Daerah, menambah pendapatan Daerah dan terciptanya kesempatan kerja.

BAB III PRINSIP PENDAYAGUNAAN KEKAYAAN DAERAH

Pasal 3

Pelaksanaan Pendayagunaan Kekayaan Daerah dilakukan kerja sama dengan Pihak Ketiga, berdasarkan prinsip antara lain:

- a. a. saling menguntungkan kedua belah pihak;
- b. b. pengelolaannya harus dilakukan secara profesional;
- c. c. tidak membebani APBD dan tidak mengakibatkan terjadinya perubahan status kepemilikan atas kekayaan daerah;
- d. d. kekayaan Daerah yang didayagunakan hanya dapat dimanfaatkan sesuai dengan maksud dan tujuan pendayagunaannya;
- e. e. kekayaan Daerah yang didayagunakan pencatatannya harus dibuat dalam daftar inventaris tersendiri oleh Biro Perlengkapan berdasarkan Berita Acara Serah Terima fisik dari Pemerintah Daerah kepada Pihak Ketiga.

BAB IV BENTUK KERJA SAMA

Pasal 4

Pendayagunaan Kekayaan Daerah dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Build, Operate and Transfer (BOT)

Bangun Guna Serah atau Build-Operate-Transfer yang selanjutnya disingkat BOT adalah Pendayagunaan Kekayaan Daerah berupa tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah oleh Pihak Ketiga dengan cara membangun bangunan siap pakai dan/atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan/atau bangunan tersebut dan mendayagunakannya selama jangka waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktunya berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan/atau sarana lain beserta fasilitasnya tersebut beserta kelengkapannya kepada Pemerintah Daerah, serta membayar kontribusi sejumlah uang atas penggunaannya yang besarnya ditetapkan sesuai kesepakatan;

- b. Build, Transfer and Operate (BTO)

Bangun Serah Guna atau Build-Transfer-Operate yang selanjutnya disingkat BTO adalah Pendayagunaan Kekayaan Daerah berupa tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah

Daerah oleh Pihak Ketiga dengan cara Pihak Ketiga membangun bangunan siap pakai dan/atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan/atau bangunan tersebut dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Daerah. dan bangunan siap pakai dan/atau sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan/atau bangunan tersebut diserahkan kembali kepada Pihak Ketiga untuk didayagunakan selama jangka waktu tertentu, dan atas pendayagunaan tersebut Pihak Ketiga dikenakan kontribusi sejumlah uang yang besarnya ditetapkan sesuai kesepakatan;

c. Build, Operate and Owned (BOO)

Bangun Guna Milik atau Build-Operate-Owned yang selanjutnya disingkat BOO adalah perikatan antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga yang dilakukan dengan ketentuan Pemerintah Daerah memberikan kewenangan kepada Pihak Ketiga untuk membangun infrastruktur yang seharusnya disediakan oleh Pemerintah Daerah, Pihak Ketiga secara keseluruhan bertanggung jawab atas pembiayaan pembangunan, pengoperasian dan memiliki bangunan untuk selamanya, Pemerintah Daerah memberikan persetujuan atas nilai jual yang ditetapkan oleh Pihak Ketiga dengan memberikan persetujuan;

d. Build and Transfer (BT)

Bangun Serah atau Build and transfer yang selanjutnya disingkat BT adalah perikatan antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga dengan ketentuan tanah milik Pemerintah Daerah, Pihak Ketiga membangun dan membiayai sampai dengan selesai, setelah pembangunan selesai Pihak Ketiga menyerahkan kepada Pemerintah Daerah;

e. KSO

Kerja Sama Operasi yang selanjutnya disingkat KSO adalah perikatan antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga, Pemerintah Daerah menyediakan sarana dan Pihak Ketiga menanamkan modal yang dimilikinya dalam salah satu usaha, selanjutnya kedua belah pihak secara bersama-sama atau bergantian mengelola manajemen dan proses operasionalnya, keuntungan dibagi sesuai dengan besarnya penyertaan masing-masing pihak.

f. Bentuk kerja sama lainnya yang berorientasi kepada keuntungan (Profit Oriented)

BAB V TATA CARA PENDAYAGUNAAN KEKAYAAN DAERAH

Pasal 5

Untuk dapat mendayagunakan Kekayaan Daerah, Pihak Ketiga harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Gubernur.

Pasal 6

Untuk memperoleh persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pihak Ketiga yang bersangkutan harus mengajukan permohonan tertulis kepada Gubernur c.q. Kepala BPM dan PKUD dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut;

1. 1. Akta pendirian dan perubahannya yang disahkan oleh Instansi berwenang.
2. 2. Surat Keterangan Domisili kantor yang tetap.
3. 3. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP).
4. 4. Surat Wajib Daftar Perusahaan.
5. 5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

6. 6. Surat Persetujuan Penanaman Modal dan Perubahannya serta Izin Usaha Tetap bagi perusahaan PMA/PMDN.
7. 7. Laporan Keuangan perusahaan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik 3 Tahun terakhir dengan opini Wajar Tanpa Persyaratan.
3. 8. Proposal Rencana Proyek lengkap meliputi aspek keuangan, teknis dan yuridis.
9. 9. Referensi Pengalaman Kerja Perusahaan.
10. 10. Referensi dari Bank.

Pasal 7

- (1)(1) Terhadap Permohonan Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Tim PKD menyampaikan usulan persetujuan atau penolakan atas permohonan Pihak Ketiga kepada Gubernur.
- (2)(2) Persetujuan atau penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Gubernur.
- (3) Persetujuan pendayagunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Gubernur.

Pasal 8

- (1) Pelaksanaan pendayagunaan Kekayaan Daerah diatur dalam Perjanjian Kerja Sama antara Gubernur dan Pihak Ketiga yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. a. Identitas masing-masing pihak;
 - b. b. Jenis dan Nilai Investasi dari para pihak;
 - c. c. Bentuk Kerja Sama;
 - d. d. Obyek Kerja Sama;
 - e. e. Jangka waktu perjanjian;
 - f. f. Hak dan kewajiban masing-masing pihak;
 - g. g. Pembiayaan;
 - h. h. Pengawasan Pengendalian;
 - i. i. Pelaporan;
 - j. j. Evaluasi;
 - k. k. Sanksi;
 - l. l. Klausul lain yang dianggap perlu;
- (2) Perjanjian kerja sama ditandatangani oleh Gubernur atau pejabat yang ditunjuk dengan Pihak Ketiga.

Pasal 9

- (1)(1) Jangka waktu kerja sama dengan Pihak Ketiga dalam rangka Pendayagunaan Kekayaan Daerah ditetapkan bersama dengan berdasarkan pada besarnya investasi yang dilakukan oleh Pihak Ketiga.
- (2)(2) Investasi Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan dikaji terlebih dahulu oleh Tim PKD untuk menilai kelayakan proyeknya dengan menghitung/menganalisis antara lain:
 - a. a. Return on Investment (ROI)
 - b. b. Internal Rate of Return (IRR)
 - c. c. Cash Flow
 - d. d. Benefit Cost Ratio
 - e. e. Analisis lain yang dianggap penting.

Pasal 10

Prosedur Pendayagunaan Kekayaan Daerah sesuai dengan bagan sebagaimana tercantum dalam lampiran keputusan ini.

**BAB VI
TIM PENDAYAGUNAAN KEKAYAAN DAERAH**

Pasal 11

(1) Untuk meneliti dan memberikan pertimbangan atas permohonan Persetujuan Pendayagunaan Kekayaan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, dilakukan oleh Tim Pendayagunaan Kekayaan Daerah (Tim PKD) yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur.

(2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan susunan keanggotaan sebagai berikut.

- Pengarah : 1. Sekda Propinsi DKI Jakarta
2. Asisten Perekonomian Sekda Propinsi DKI Jakarta
3. Asisten Keuangan Sekda Propinsi DKI Jakarta
- Ketua : Kepala BPM dan PKUD Propinsi DKI Jakarta
- Sekretaris I : Kabid Pendayagunaan Pelayanan dan Fasilitas BPM dan PKUD Propinsi DKI Jakarta
- Sekretaris II : Kasubbid Pendayagunaan Kekayaan Daerah BPM dan PKUD Propinsi DKI Jakarta
- Anggota : 1. Unsur BPM dan PKUD Propinsi DKI Jakarta
2. 2. Unsur Dinas Pendapatan Daerah Propinsi DKI Jakarta
3. 3. Unsur Dinas Tata Kota Propinsi DKI Jakarta
4. 4. Unsur Biro Perlengkapan Propinsi DKI Jakarta
5. 5. Unsur Biro Hukum Propinsi DKI Jakarta
6. 6. Unsur Biro Keuangan Propinsi DKI Jakarta
7. 7. Unsur Biro Administrasi Perekonomian Propinsi DKI Jakarta
8. 8. Unsur Biro Administrasi Sarana Perkotaan Propinsi DKI Jakarta
9. 9. Instansi terkait lainnya
- Nara Sumber : Unsur Tenaga Ahli/Konsultan apabila diperlukan.
- Sekretariat : Unsur BPM dan PKUD Propinsi DKI Jakarta.

(3) Tim Pendayagunaan kekayaan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas:

- a. menerima dan meneliti secara administratif permohonan yang diajukan oleh pemohon;
- b. meneliti dan membahas proposal permohonan yang diajukan pemohon meliputi aspek keuangan, teknis, yuridis dan besarnya kontribusi;
- c. melakukan penelitian/peninjauan lapangan dan membuat berita acaranya;
- d. memberikan dan menyampaikan saran pertimbangan kepada Gubernur;
- e. menyiapkan surat jawaban penolakan atau persetujuan Pendayagunaan Kekayaan daerah dari Gubernur kepada pemohon;
- f. menyiapkan surat persetujuan Gubernur tentang Pendayagunaan Kekayaan Daerah;

- g. g. menyiapkan Naskah perjanjian kerja sama (PKS), Berita Acara Serah Terima dan Dokumen lain yang diperlukan.
- (4) Untuk membantu kelancaran pelaksanaan tugas Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Ketua Tim dapat menambah jumlah anggota, pembantu anggota dan petugas sekretariat sesuai dengan kebutuhan.

BAB VII PENYETORAN

Pasal 12

- (1) Kontribusi dan penerimaan lainnya (Goodwill) sebagai hasil Pendayagunaan Kekayaan Daerah dari Pihak Ketiga yang menjadi hak Pemerintah Daerah harus disetorkan ke Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah sesuai ayat penerimaan yang telah ditentukan menurut cara dan waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kerja sama.
- (2) Tembusan bukti setoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disampaikan kepada Kepala BPM dan PKUD dan Biro Keuangan.

BAB VIII PENGENDALIAN, PENGAWASAN DAN PELAPORAN

Pasal 13

- (1) Pengendalian terhadap pelaksanaan Pendayagunaan Kekayaan Daerah, dilakukan oleh BPM dan PKUD melaporkan pelaksanaan kegiatan Pendayagunaan Kekayaan Daerah secara berkala kepada Gubernur.
- (2) Pengawasan terhadap pelaksanaan Pendayagunaan Kekayaan Daerah dilakukan oleh aparat pengawasan secara berkala kepada Gubernur.

Pasal 14

Kepala BPM dan PKUD melaporkan pelaksanaan kegiatan Pendayagunaan Kekayaan Daerah secara berkala kepada Gubernur.

BAB IX PEMBIAYAAN

Pasal 15

Pembiayaan untuk pelaksanaan keputusan ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 16

Untuk menunjang kegiatan operasional BPM dan PKUD dalam pelaksanaan Pendayagunaan Kekayaan Daerah dapat diberikan biaya operasional sebesar 2,5 % dari hasil penerimaan Pendayagunaan Kekayaan Daerah yang telah disetor ke Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

(1) Dengan berlakunya ini, maka Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 23 Tahun 200ⁿ tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sepanjang mengatur mengenai penggunaasaan dinyatakan tidak berlaku lagi.

(2) Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan keputusan ni dengan penempatannya dalam *Lebaran Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 27 Agustus 2003

GUBERNUR PROPINSI

DAERAH KHUSUS

IBUKOTA JAKARTA

SUTIYOSO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 8 September 2003

Plh. SEKRETARIS DAERAH PROPINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

Drs. MA'MUN AMIN
NIP 470043239

LEMBARAN DAERAH KHUSUS PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA TAHUN 2003 NOMOR 68

**MENTERI KEUANGAN
SALINAN**

**KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : 470/KMK.01/1994**

TENTANG

**TATA CARA PENGHAPUSAN DAN PEMANFAATAN
BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA**

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang** : a. Bahwa dengan telah ditetapkan Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, maka Pedoman Umum Tata Cara Penghapusan Barang Milik/Kekayaan Negara sebagaimana tertuang di dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 653/KMK.011/1986 perlu disesuaikan dengan Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994.
- b. Bahwa berhubungan dengan itu, dipandang perlu untuk menetapkan Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara dengan Keputusan Menteri Keuangan.
- Mengingat** : 1. Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 1956 tentang Mengubah Peraturan Penghapusan Barang-Barang karena Busuk, Rusak, Dicuri, atau Hilang dari Perhitungan Bendaharawan yang bersangkutan (Staatblad 1915 Nomor 3) Lembaran Negara Nomor 36 1956, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1041.
2. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan VI.
3. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
4. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor Kep 225/KMK/V/4/1971 tentang Pedoman Umum Pelaksanaan Inventarisasi Barang Milik/Kekayaan Negara.

Memutuskan

- Menetapkan** : **KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
TENTANG TATA CARA PENGHAPUSAN DAN PEMANFAATAN
BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA.**

Pasal 1

Pelaksanaan Penghapusan dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara yang dikelola oleh Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Kantor Menteri Koordinator dan Kantor Menteri Negara, Departemen, Kejaksaan Agung, Sekretariat Negara dan Lembaga Pemerintah Non Departemen, diselenggarakan berdasarkan Non Departemen, diselenggarakan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan di dalam keputusan ini.

Pasal 2

(1) Penghapusan barang milik/kekayaan Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 dapat ditindak lanjuti dengan :

- a. Dijual;
- b. Dipertukarkan (Ruilslag);
- c. Dihilahkan/disumbangkan;
- d. Dijadikan Penyertaan Modal Pemerintah;
- e. Dimusnahkan

(2) Pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara sebagaimana dimaksud di dalam pasal 1 dapat dilakukan dengan :

- a. Disewakan;
- b. Bangun Guna Serah;
- c. Dipinjamkan.

Pasal 3

(1) Pelaksanaan Penghapusan dan Pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara sebagaimana dimaksud di dalam pasal 2 kecuali menyangkut tukar menukar (ruilslag) dilakukan berdasarkan tatacara yang diatur dalam lampiran keputusan ini.

(2) Tukar menukar (ruilslag) barang milik/kekayaan Negara diatur secara tersendiri dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 350/KMK.03/1994 tanggal 13 Juli 1994.

Pasal 4

Menteri Keuangan sebagai Pelaksana Pembina Umum Barang milik/Kekayaan Negara memberi kuasa kepada Direktur Jenderal Anggaran untuk menetapkan kebijaksanaan umum Jenderal anggaran untuk menetapkan kebijaksanaan umum pembinaan dan pengelolaan barang milik/kekayaan Negara.

Pasal 5

Dengan berlakunya keputusan ini, maka Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 109/KMK.03/1988 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 6

Keputusan ini berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : JAKARTA
pada tanggal : 20 September 1994

SALINAN sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO UMUM
u.b
KEPALA BAGIAN T.U DEPARTEMEN,

MENTERI KEUANGAN,

... ttd

MAR'IE MUHAMMAD

Ny. HERTATI MULATSIH
NIP. 110016245



**LAMPIRAN KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN
NO. : 470/KMK.01/1994**

TENTANG

**TATA CARA PENGHAPUSAN DAN PEMANFAATAN
BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA**

DAFTAR ISI

BAB I.	PENDAHULUAN.....	1
	1. Umum.....	1
	2. Pokok-Pokok Pengertian.....	2
BAB II.	TUGAS DAN FUNGSI PENGELOLA BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA	5
	1. Tugas dan Fungsi Pengelola	5
	2. Tanggung Jawab Pembina Umum dan Pelimpahan Wewenang.....	11
BAB III.	TATA CARA UMUM PELAKSANAAN PENGHAPUSAN	14
	1. Dasar Pertimbangan Penghapusan	14
	2. Pengajuan Usul Penghapusan	15
	3. Pelaksanaan Penghapusan.....	17
	4. Penghapusan Barang Milik/Kekayaan Negara pada Perwakilan RI di Luar Negeri	19
	5. Penghapusan Barang Milik/Kekayaan Negara yang Sifatnya Khusus	21
BAB IV.	TINDAK LANJUT PENGHAPUSAN	25
	1. Penjualan.....	25
	2. Hibah/disumbangkan	29
	3. Periyertaan Modal Pemerintah	30
BAB V.	PEMANFAATAN BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA	32
	1. Bentuk-Bentuk Pemanfaatan	32
	2. Penyewaan	32
	3. Peminjaman.....	33
	4. Bangun Guna Serah (Built, Operate and Transfer/BOT).....	34
BAB VI.	PENUTUP	41

**LAMPIRAN : KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : 470/KMK.01/1994**

TENTANG

**TATA CARA PENGHAPUSAN DAN PEMANFAATAN
BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA**

**BAB I
PENDAHULUAN**

**Bagian Pertama
Umum**

Dalam rangka mewujudkan tertib administrasi dan pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara sebagai penjabaran pasal 13 Nomor 16 Tahun 1994 perlu disusun suatu pedoman yang baku mengenai tata cara Penghapusan dan Pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara bagi semua Departemen/Lembaga. Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara ditetapkan dengan maksud agar terdapat prosedur yang baku bagi seluruh Departemen/Lembaga dalam rangka pengelolaan barang milik/kekayaan Negara sehingga tercipta koordinasi, integrasi dan sinkronisasi dalam pelaksanaan penghapusan dan pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara.

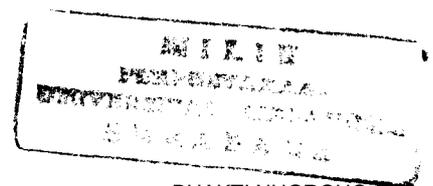
Tujuan ditetapkannya pedoman ini ialah :

- a) Menertibkan pelaksanaan penghapusan barang milik/kekayaan Negara dan tindak lanjutnya.
- b) Mewujudkan kesamaan persepsi dan langkah dalam pengadministrasian penghapusan dan tindak lanjutnya.
- c) Mewujudkan efisiensi dan efektifitas dalam pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara secara optimal setiap Departemen/Lembaga.
- d) Menetapkan suatu landasan umum dalam rangka penghapusan dan pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam lampiran Keputusan Menteri Keuangan ini yang dimaksud dengan :

1. Barang Milik/Kekayaan Negara adalah barang bergerak/barang tidak bergerak yang dimiliki/dikuasai oleh Instansi Pemerintah yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara serta perolehan lain yang sah. Dalam hubungan ini tidak termasuk kekayaan Negara yang dipisahkan (yang dikelola BUMN) dan kekayaan Pemerintah Daerah.

2. Barang adalah bagian dari kekayaan Negara yang merupakan satuan tertentu yang dapat dihitung/diukur/ditimbang dan dinilai, tidak termasuk uang dan surat berharga.
3. Barang bergerak adalah barang milik/kekayaan Negara yang menurut sifat dan penggunaannya dapat dipindah-pindahkan, misalnya alat pengangkutan, peralatan kantor, alat kesehatan dan sebagainya.
4. Barang Tidak Bergerak adalah barang milik/kekayaan Negara yang menurut sifat dan penggunaannya tidak dapat dipindah-pindahkan atau menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ditetapkan sebagai barang tidak bergerak antara lain tanah, bangunan, dermaga, landasan, termasuk kapal/sarapan angkutan di laut berbobot mati di atas 150 ton dan, termasuk kapal/sarana angkutan di laut berbobot mati di atas 150 ton dan barang bergerak yang nilai perolehannya di atas Rp. 1 milyar per unit.
5. Barang Persediaan adalah barang yang masih disimpan dalam ruang penyimpanan/gudang dan belum digunakan dalam kegiatan dinas serta dikelola secara khusus.
6. Barang Inventarisasi adalah barang yang merupakan bagian kekayaan Negara baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang berada dalam penguasaan dan pengurusan Departemen/Lembaga yang jangka waktu pemakaiannya lebih dari satu tahun.
7. Barang Berlebih adalah barang yang tidak diperlukan lagi oleh Departemen/Lembaga secara keseluruhan dan yang sudah dinyatakan melebihi kebutuhan nyata (surplus) dan atau kelebihan barang pada suatu satuan kerja, yang masih dapat dipergunakan oleh satuan kerja lain pada Instansi Pemerintah (ekses).
8. Barang Susut adalah semua barang milik/kekayaan Negara yang berkurang volumenya atau beratnya karena pengaruh alamiah, antara lain disebabkan mengering, meleleh, menguap, menyublim, memadat, rusak dimakan binatang/bakteri dan tercecer.
9. Barang Rusak adalah barang yang secara teknis, ekonomis tidak dapat diperbaiki dan dipergunakan lagi.
10. Daftar Inventaris Barang adalah daftar yang membuat catatan barang inventaris yang berada dalam lingkungan satuan kerja Pembantu Penguasa Barang inventaris (PPBI).
11. Penghapusan Barang Milik/Kekayaan Negara adalah keputusan dari pejabat yang berwenang untuk menghapus barang dari daftar inventaris, dengan tujuan membebaskan Bendaharawan Barang dan/atau PPBI dari pertanggung jawaban administrasi dan fisik atas barang milik/kekayaan Negara yang berada di bawah penguasaan atau pengurusannya sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.



12. Tindak Lanjut Penghapusan adalah langkah pelaksanaan lebih lanjut dari penghapusan barang milik/kekayaan Negara yaitu untuk dijual, dipertukarkan, dihibahkan/disumbangkan, dijadikan Penyertaan Modal Pemerintah atau dimusnahkan.
13. Pemindahtanganan adalah pengalihan pemilikan dan/atau penguasaan barang milik/kekayaan Negara pada pihak lain tanpa memperoleh imbalan/penggantian.
14. Penjualan Secara Lelang adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang milik/kekayaan Negara dengan menerima pembayaran uang, yang diadakan dimuka umum melalui/oleh Kantor Lelang Negara.
15. Hibah adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang milik/kekayaan Negara kepada pihak lain tanpa memperoleh imbalan/penggantian.
16. Penyertaan Modal Pemerintah adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang milik/kekayaan Negara untuk diperhitungkan sebagai penyertaan modal pada suatu perusahaan, dalam hal ini hanya dilakukan kepada BUMN/BUMD.
17. Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara adalah pendayagunaan barang milik/kekayaan Negara oleh pihak lain dalam bentuk Penyewaan; Peminjaman dan Bangun Guna Serah (Built, Operate and Transfer/BOT).
18. Penyewaan adalah penyerahan penggunaan barang milik/kekayaan Negara kepada pihak lain jangka waktu tertentu dengan menerima harga sewa dalam bentuk uang baik sekaligus maupun secara berkala.
19. Peminjaman adalah penyerahan penggunaan barang milik/kekayaan Negara kepada instansi pemerintah dan instansi lain yang ditetapkan peraturan perundang-undangan untuk jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, barang milik/kekayaan Negara tersebut diserahkan kembali kepada pemiliknya.
20. Bangun Guna Serah (Built, Operate and Transfer/BOT) adalah pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara berupa tanah milik pihak lain, dengan cara pihak lain tersebut membangun bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya di atas tanah tersebut, serta mendayagunakannya dalam jangka waktu tertentu, untuk kemudian menyerahkan kembali tanah, bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaannya kepada Departemen/Lembaga bersangkutan setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati.
21. Departemen/Lembaga adalah Departemen Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Kantor Menteri Koordinator dan Kantor Menteri Negara, Kejaksaan Agung, Sekretariat Lembaga Pemerintah Non Departemen.

22. Menteri/Ketua Lembaga adalah Menteri/Ketua Lembaga yang memimpin Departemen dan Sekretariat Negara serta Pimpinan dari Sekretariat Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara/Lembaga Pemerintah Non Departemen.
23. Pengelola barang milik/kekayaan Negara adalah pejabat/pimpinan organisasi/lembaga/unit/satuan kerja yang diberi wewenang dan tanggung jawab dalam pembinaan, pengurusan, pemakaian barang inventaris yang dikuasai/digunakan oleh Departemen/Lembaga.
24. Pihak lain adalah BUMN/BUMD, Koperasi dan Swasta.

BAB II TUGAS DAN FUNGSI PENGELOLA BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA

Bagian Pertama Tugas dan Fungsi Pengelola

1. Pembina Umum Barang Milik/Kekayaan Negara

Pembina Umum Barang Milik/Kekayaan Negara, berada pada Presiden yang secara fungsional dilakukan oleh Menteri Keuangan.

Menteri Keuangan selaku pelaksana Pembina Umum Barang Milik/Kekayaan Negara memberi kuasa kepada Direktur Jenderal Anggaran, yang mempunyai tugas dan wewenang :

- a. Menetapkan kebijaksanaan umum pembinaan dan pengelolaannya barang milik/kekayaan Negara yang dimiliki/dikuasai oleh Departemen/Lembaga.
- b. Menyetujui/menolak usul tindak lanjut penghapusan barang milik/kekayaan Negara sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (3) Keppres Nomor 16 Tahun 1994.
Tindak lanjut tersebut adalah penjualan, tukar menukar, penghibahan, penyertaan modal Pemerintah dan pemusnahan.
- c. Mengajukan usul dan pertimbangan kepada Presiden mengenai tindak lanjut penghapusan barang milik/kekayaan Negara yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (4) Keppres Nomor 16 Tahun 1994.
- d. Menyetujui/menolak usul pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara yang disampaikan oleh Departemen/Lembaga kepada Menteri Keuangan sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (5) Keppres Nomor 16 Tahun 1994.

- e. Menyetujui usul penjualan barang milik/kekayaan Negara yang tidak melalui Kantor Lelang Negara sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (6) Keppres Nomor 16 Tahun 1994.

2. Pembina Barang Inventaris (Pebin)

Pembina Barang Inventaris adalah Pimpinan Departemen/Lembaga yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan pembinaan barang inventaris menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan secara fungsional di jabat oleh :

- a. Menteri bagi lingkungan Departemen;
- b. Menteri/Sekretaris Negara bagi Kantor Menteri Koordinator, Kantor Menteri Negara, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Kesekretariatan Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara.
- c. Jaksa Agung bagi Kejaksaan Agung

Pembinaan secara administrasi pada lingkungan Departemen/Lembaga tersebut dapat dilimpahkan kepada/dilakukan oleh Kuasa Pebin.

Tugas dan kewenangan Pebin adalah :

- 1) Menyetujui/menolak usul penghapusan barang bergerak atau barang tidak bergerak pada Departemen/Lembaga yang bersangkutan, yang ditindak lanjuti dengan penjualan melalui Kantor Lelang Negara.
- 2) Menerbitkan Surat Keputusan penghapusan barang bergerak atau barang tidak bergerak pada Departemen/Lembaga yang bersangkutan.
- 3) Menyetujui/menolak usul penghapusan barang tidak bergerak pada Departemen/Lembaga yang bersangkutan untuk ditindak lanjuti dengan penjualan melalui Kantor Lelang Negara sebagaimana diatur dalam Bab II bagian kedua angka 2 huruf b butir 2).
- 4) Menyampaikan laporan pelaksanaan penghapusan dan tindak lanjutnya kepada Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Anggaran.

3. Kuasa Pembina Barang Inventaris (Kuasa Pebin)

Kuasa Pebin adalah pelaksana operasional pembinaan pengelolaan barang inventaris yang secara fungsional dijabat oleh :

- a. Sekretaris Jenderal Departemen yang bertanggung jawab kepada Menteri bersangkutan;

- b. Kepala Lembaga Pemerintah Non Departemen pada Lembaga Pemerintah Non Departemen bersangkutan yang bertanggungjawab kepada Sekretaris Menteri/Sekretaris Negara.
- c. Pimpinan Kesekretariatan/Kepaniteraan meliputi Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara serta Mahkamah Agung yang bertanggung jawab kepada Menteri/Sekretaris Negara;
- d. Sekretaris Menteri/Sekretaris Negara meliputi Kantor Menteri Koordinator/Kantor Menteri Negara yang bertanggungjawab kepada Menteri/Sekretaris Negara;
- e. Jaksa Agung Muda Pembinaan yang bertanggung jawab kepada Jakaa Agung.

Dalam melaksanakan tugas sehari-hari Kuasa Pebin dibantu oleh Pelaksanaan Harian, yaitu :

- a. Kepala Biro yang menangani pengelolaan barang milik/kekayaan Negara pada Departemen/Lembaga;
- b. Kepala Biro pada Kesekretariatan Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Panitera Mahkamah Agung;
- c. Kepala Biro yang menangani pengelolaan barang milik/kekayaan Negara pada Kejaksaan Agung.

Kuasa Pebin atas nama Pebin melaksanakan tugas :

- 1) Menyampaikan bahan-bahan/laporan secara berkala/sewaktu-waktu kepada Menteri Keuangan c.q Direktur Jenderal Anggaran jika diperlukan.
- 2) Menetapkan/menyetujui atau menolak usul penghapusan barang yang diajukan Penguasa Barang Inventaris/Pembantu Penguasaan Barang Inventaris.

4. Penguasa Barang Inventaris (PBI)

PBI secara fungsional dijabat oleh Pejabat Struktural Satuan Organisasi Eselon I, yaitu :

- a. Sekretaris Jenderal/Sekretaris MENKO/MENEG, Sekretaris Menteri/Sekretaris Negara;
- b. Direktur Jenderal/Inspektur Jenderal;
- c. Kepala Badan;
- d. Kepala/Pimpinan Lembaga Pemerintah Non Departeman;

- e. Pimpinan Kesekretariatan Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara dan Kepaniteraan Mahkamah Agung;
- f. Kepala Perwakilan RI di Luar negeri.

PBI bertugas dan bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijaksanaan umum pengelolaan barang milik/kekayaan Negara di lingkungan unit kerjanya, meliputi pelaksanaan pengurusan/pengendalian dan penghapusan barang milik/kekayaan Negara.

PBI berwenang menetapkan/menyetujui/menolak usul penghapusan barang yang diajukan PPBI berdasarkan kewenangan yang dilimpahkan dari Pebin Batas kewenangan PBI ditetapkan oleh Menteri/Ketua yang bersangkutan.

5. Pembantu Penguasa Barang Inventaris (PPBI)

PPBI adalah pejabat yang mendapat pelimpahan wewenang dari PBI yang bertanggungjawab secara operasional dalam pengelolaan barang milik/kekayaan Negara yang secara fungsional dijabat oleh Pejabat Struktural Eselon II yang ditetapkan untuk tugas tersebut, yaitu :

- a. Kepala Biro yang menangani pengelolaan barang milik/kekayaan Negara pada Sekretariat Jenderal/Sekretariat Menteri Koordinator/Menteri Negara/Sekretaris Menteri/Sekretaris Negara;
- b. Sekretaris Direktorat Jenderal/Sekretaris Badan/Kepala Kantor Wilayah;
- c. Sekretaris Inspektorat Departemen;
- d. Sekretaris Lembaga Pemerintah Non Departemen;
- e. Kepala Biro pada Kesekretariatan Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara dan Kepaniteraan Mahkamah Agung yang menangani pengelolaan barang milik/kekayaan Negara.

PPBI bertugas menyetujui/menolak usul penghapusan barang milik/kekayaan Negara dari UPB. Batas kewenangan PPBI ditetapkan oleh Menteri/Ketua Lembaga yang bersangkutan.

6. Unit Pemakai Barang

UPB adalah Satuan Kerja/Proyek, Pejabat/Pegawai yang diberi wewenang oleh PPBI untuk mengurus dan menggunakan barang inventaris sesuai petunjuk dan persyaratan yang ditetapkan. UPB bertugas melaporkan dan membantu PPBI mempersiapkan rencana penghapusan barang persediaan di bawah kewenangannya.

7. Bendaharawan Barang

Bendaharawan Barang adalah pegawai yang diangkat dengan surat keputusan oleh Menteri/Ketua Lembaga atau Pejabat yang ditunjuk atas usul PBI.

Bendaharawan Barang bertugas menerima, menyimpan, dan mengeluarkan serta mempertanggungjawabkan barang dan membantu PPBI mempersiapkan rencana penghapusan barang persediaan barang persediaan yang menjadi tanggung jawabnya.

8. Panitia Penghapusan

Panitia Penghapusan adalah satuan tugas yang dibentuk oleh Pejabat yang berwenang. Panitia Penghapusan sekaligus adalah panitia pelelangan dan Panitia Peneliti/Pemeriksa.

Susunan Panitia Penghapusan barang Inventaris tersebut terdiri dari unsur-unsur satuan kerja yang membidangi perlengkapan, umum dan keuangan pada organisasi satuan kerja Kuasa PEBIN, PBI, PPBI serta organisasi satuan kerja UPB bersangkutan.

Keanggotaan Panitia Penghapusan dapat mengikutsertakan unsur teknis atau tenaga ahli/suveyor/advisor dari Instansi/Lembaga lain yang terkait dengan jenis barang yang akan dihapus.

Panitia Penghapusan antara lain bertugas :

- a. Meneliti/memeriksa barang yang akan dihapus meliputi :
 - 1) menginventarisir/meneliti barang yang akan dihapus.
 - 2) menilai kondisi fisik barang yang akan dihapus.
 - 3) menetapkan perkiraan nilai barang yang akan dihapus
 - 4) membuat berita acara penilaian/pemeriksaan
- b. Menyusun rencana penghapusan sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali setahun;
- c. Menyelesaikan kelengkapan administratif usul penghapusan;
- d. Mengajukan usulan penghapusan kepada UPB untuk selanjutnya disampaikan secara hirarki kepada pejabat yang berwenang;
- e. Mengkoordinasikan dengan Kantor Lelang Negara setempat, dalam hal penghapusan tersebut ditindak lanjuti dengan penjualan lelang;
- f. Menyusun laporan termasuk membuat berita acara hasil pelaksanaan tindak lanjut penghapusan;
- g. Laporan hasil tindak lanjut penghapusan harus disampaikan oleh Panitia Penghapusan kepada pejabat yang menerbitkan Surat Keputusan Penghapusan

selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah pelaksanaan/serah terima dilakukan.

Tembusan laporan tersebut disampaikan kepada :

- 1) Kuasa Pebin pada Departemen/Lembaga
- 2) Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Anggaran setempat.
- 3) Inspektur Jenderal/Aparat Pengawas bersangkutan.

Laporan tersebut dilampiri dengan :

- a) Surat izin/Persetujuan Penghapusan dari pejabat yang berwenang,
- b) Surat Keputusan pembentukan Panitia Penghapusan
- c) Berita Acara Penelitian/Pemeriksaan
- d) Berita Acara pelaksanaan tindak lanjut penghapusan

Bagian Kedua **Tanggung Jawab Pembina Umum dan Pelimpahan Wewenang**

1. Tanggung Jawab Pembina Umum

Menteri Keuangan selaku Pelaksana Pembina Umum barang milik/kekayaan Negara bertanggung jawab untuk :

- a. Menetapkan kebijaksanaan tertib administrasi pengelolaan dan pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara;
- b. Mengawasi pelaksanaan penghapusan dan pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara;
- c. Mengatur dan mengawasi mutasi barang milik/kekayaan Negara antar Departemen/Lembaga, dengan Pemerintah Daerah, dengan BUMN/BUMD, dan dengan pihak lain;
- d. Menetapkan kebijaksanaan lebih lanjut terhadap barang-barang yang demi hukum menjadi milik Negara dan atau yang diperoleh dengan cara lain yang sah.

2. Pelimpahan Wewenang Pembina Umum

Sebagai tindak lanjut Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994, maka pendelegasian wewenang Pembina Umum diatur sebagai berikut :

- a. Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan melaksanakan penghapusan dan tindak lanjutnya serta pemanfaatan barang milik/kekayaan

Negara sesuai dengan ketentuan pasal 13 Keppres Nomor 16 Tahun 1994 serta ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan ini.

- b. Menteri/Ketua Lembaga menetapkan penghapusan barang milik/kekayaan Negara dalam lingkungan Departemen/Lembaga yang bersangkutan sebagai berikut :
 - 1) Barang bergerak dengan tindak lanjut dijual melalui termasuk tanah), yaitu :
 - 2) Barang tidak bergerak (bangunan gedung/kantor tidak termasuk tanah), yaitu :
 - a) Bangunan yang dihapus karena di atas lokasi tersebut akan dibangun kembali (rekonstruksi)
 - b) Bangunan yang rusak berat/bouwvalig.
 - c) Bangunan yang terkena bencana alam/force majeure.

Untuk melaksanakan wewenang sebagaimana dimaksud dalam angka 2 huruf b butir 2), terlebih dahulu mendapat rekomendasi Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Anggaran setempat.

Penghapusan barang tidak bergerak tersebut dilakukan dengan cara dijual lelang melalui Kantor Lelang Negara dalam keadaan berdiri untuk dibongkar. Hasil penjualan seluruhnya harus disetor ke Kas Negara selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) hari kerja.

Dalam hal tidak laku dijual lelang, maka tindak lanjut penghapusan dilakukan dengan cara pemusnahan dan tata cara penghapusannya berpedoman pada ketentuan dalam bab III keputusan ini.

- c. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Anggaran, diberi wewenang untuk :
 - 1) Menyetujui/menolak usulan penghapusan barang bergerak yang dijual tanpa melalui Kantor Lelang Negara, terbatas pada barang bergerak dengan nilai perolehan per paket usulan sampai dengan Rp. 50 juta. Apabila nilai tersebut di atas Rp. 50 juta, maka wewenang menyetujui/menolak ada pada Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Anggaran.
 - 2) Meneliti usulan penghapusan barang tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada butir 2 huruf b angka 2). Berdasarkan hasil penelitian tersebut, apabila penghapusan yang diajukan telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan ini dan peraturan-peraturan lain yang berlaku, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Anggaran dapat memberikan rekomendasi.
 - 3) Menyetujui/menolak usul pemusnahan/penghibahan barang bergerak dan barang tidak bergerak milik negara yang tidak laku dijual melalui Kantor Lelang Negara. Kewenangan ini terbatas untuk barang bergerak dan barang tidak bergerak yang mempunyai nilai s/d Rp. 50 juta.

Di atas nilai Rp. 50 juta, pemushanahan/penghibahan tersebut harus mendapat persetujuan dari Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan.

- 4) Memberikan persetujuan penghapusan barang milik negara yang dihapus karena busuk, rusak, dicuri atau hilang dari perhitungan Bendaharawan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1956 atas nama Menteri Keuangan.

Tembusan persetujuan/penolakan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Anggaran, disampaikan kepada Direktur Jenderal Anggaran c.q. Direktur Pembinaan Kekayaan Negara.

BAB III TATA CARA UMUM PELAKSANAAN PENGHAPUSAN

Bagian Pertama Dasar Pertimbangan Penghapusan

1. **Penghapusan barang bergerak milik/kekayaan Negara dilakukan berdasarkan pertimbangan/alasan-alasan sebagai berikut :**
 - a. **Pertimbangan Teknis, antara lain :**
 - 1) Secara fisik barang tidak dapat digunakan karena rusak, dan tidak ekonomis bila diperbaiki;
 - 2) Secara teknis tidak dapat digunakan lagi akibat modernisasi;
 - 3) Telah melampaui batas waktu kegunaannya/kadaluwarsa;
 - 4) Karena penggunaan biasa mengalami perubahan dalam spesifikasi seperti terkikis, aus dan lain-lain;
 - 5) Selisih kurang dalam timbangan/ukuran disebabkan penggunaan/susut dalam penyimpanan/pengangkutan.
 - b. **Pertimbangan Ekonomis, antara lain :**
 - 1) Karena berlebih (surplus untuk akses)
 - 2) Secara ekonomis lebih menguntungkan bagi negara apabila dihapus, karena biaya operasional dan pemeliharannya lebih besar dari manfaat yang diperoleh.
 - c. **Karena hilang/kekurangan perbendaharaan atau kerugian yang disebabkan:**
 - 1) Kesalahan atau kelalaian Bendaharawan Barang/Pengurus Barang;

- 2) Di luar kesalahan/kelalaian Bendaharawan Barang, misalnya karena kecelakaan atau alasan tak terduga (force majeure);
 - 3) Mati, bagi tanaman atau hewan/ternak;
- 2. Penghapusan barang tidak bergerak milik/kekayaan Negara dilakukan berdasarkan pertimbangan/alasan-alasan sebagai berikut :**
- a. Rusak berat, terkena bencana alam/force majeure, tidak dapat dimanfaatkan secara optimal (idle);
 - b. Terkena planologi kota;
 - c. Kebutuhan organisasi karena perkembangan tugas;
 - d. Kebutuhan organisasi karena perkembangan tugas;
 - e. Penyatuan lokasi dalam rangka efisiensi dan memudahkan koordinasi;
 - f. Pertimbangan dalam rangka pelaksanaan rencana strategis Hankam.

Bagian Kedua Pengajuan Usul Penghapusan

Pengajuan usul penghapusan dilakukan dengan cara sebagai berikut

1. Laporan/Usulan

- a. Unit Pemakai Barang/Bendaharawan Barang berdasarkan hasil pengamatan dan penelitannya selama menggunakan barang, wajib melaporkan kepada PPBI. Apabila terjadi perubahan dan atau kerusakan terhadap barang yang ada dibawah tanggungjawabnya, agar disusun suatu rencana usulan penghapusan;
- b. Laporan dimaksud disusun dan dilengkapi dengan keterangan atau data mengenai:
 - 1) Identitas dan ciri-ciri barang;
 - 2) Lokasi/tempat beradanya barang;
 - 3) Harga perolehan barang bersangkutan;
 - 4) Sebab-sebab/alasan-alasan penghapusan.

2. Pembentukan Panitia Penghapusan

- a. Apabila menyangkut barang inventaris di tingkat daerah, Panitia Penghapusan ditetapkan oleh PPBI dengan anggota:
 - 1) Unsur UPB;
 - 2) Unsur PPBI/Instansi Teknis setempat (dalam hal-hal diperlukan).
- b. Apabila menyangkut barang inventaris di tingkat Pusat, Panitia Penghapusan ditetapkan oleh PBI dengan anggota :
 - 1) Unsur UPB;
 - 2) Unsur PBI/PPBI;

- 3) Unsur Instansi teknis setempat (dalam hal-hal diperlukan)

3. Berita Acara Penelitian

Hasil penelitian dan penilaian Panitia Penghapusan dituangkan dalam suatu Berita Acara dilampiri dengan :

- a. Daftar barang-barang yang diusulkan untuk dihapus, lengkap dengan data/informasi atas barang yang bersangkutan;
- b. Sebab-sebab/alasan penghapusan;
- c. Bukti/surat keterangan/gambar/foto yang mendukung usul penghapusan.

Berita Acara tersebut diketahui oleh Unit Pemakai Barang/Bendaharawan Barang yang bersangkutan.

4. Tugas Panitia Penghapusan, adalah sebagaimana diatur dalam Bab II Bagian Pertama angka 8.
5. Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan

Penghapusan barang milik/kekayaan Negara ditetapkan dengan Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan Barang (SKPPB) oleh pejabat yang berwenang sesuai batas kewenangannya;

6. Dalam hal tertentu dan pertimbangan khusus Departemen/Lembaga dapat menetapkan Panitia Penelitian/Pemeriksa terpisah dari Panitia Penghapusan.

Bagian Ketiga Pelaksanaan Penghapusan

1. Penghapusan Barang Bergerak

- a. Penghapusan barang bergerak dapat dilakukan dengan alasan sebagaimana dimaksud pada Bagian Pertama.
- b. Pengajuan Usul Penghapusan Barang Bergerak
 - 1) Setiap pelaksanaan penghapusan barang bergerak, secara umum berpedoman kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam Bab III Bagian Kedua.
 - 2) Penghapusan barang bergerak yang memerlukan penanganan khusus berpedoman kepada Bab III Bagian kelima.
 - 3) Penghapusan barang bergerak dengan tindak lanjut dijual, dihibahkan/disumbangkan, dijadikan Penyertaan Modal Pemerintah berpedoman pada ketentuan Bab IV.

c. Kewenangan

- 1) Kewenangan untuk menyetujui/menolak usul penghapusan barang bergerak adalah sebagaimana diatur dalam Bab II Bagian Kedua.
- 2) Wewenang penghapusan barang bergerak yang telah dilimpahkan kepada Menteri/Ketua Lembaga sebagaimana diatur dalam bab II Bagian Kedua angka 2 huruf b.1), pelaksanaannya mengikuti ketentuan Bab III.

2. Penghapusan Barang Tidak Bergerak

a. Penghapusan barang tidak bergerak didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksud pada bab III Bagian Pertama.

b. Pengajuan usul penghapusan barang tidak bergerak.

- 1) Setiap usulan penghapusan barang tidak bergerak, berpedoman pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Bab III Bagian Kedua.
- 2) Penghapusan barang tidak bergerak yang memerlukan penanganan khusus berpedoman pada Bab III Bagian Kelima.
- 3) Penghapusan barang tidak bergerak dengan tindak lanjut dijual, dihibahkan/disumbangkan, dijadikan Penyertaan Modal pemerintah harus berpedoman pada ketentuan Bab IV.

c. Kewenangan

- 1) Penghapusan barang tidak bergerak milik Negara dilaksanakan dengan Surat Keputusan Menteri/Ketua Lembaga bersangkutan.
- 2) Dalam hal penghapusan barang tidak bergerak milik Negara tersebut ditindaklanjuti dengan penjualan, hibah, dijadikan Penyertaan Modal Pemerintah atau dimusnahkan, maka pelaksanaannya baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan.
- 3) Dalam hal barang tidak bergerak tersebut berupa tanah yang tindak lanjutnya mengakibatkan peralihan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, tata caranya diatur sebagai berikut :
 - a) Menteri/Ketua Lembaga mengajukan usul/permohonan persetujuan kepada Menteri Keuangan.
 - b) Usul/permohonan tersebut diteliti dan dikaji secara mendalam oleh Menteri Keuangan.

- c) Apabila usul tersebut ternyata memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka oleh Menteri Keuangan dapat diusulkan kepada Presiden untuk mendapat persetujuan.
 - d) Izin prinsip dari Menteri Keuangan baru dapat dikeluarkan apabila telah mendapat persetujuan Presiden.
- 4) Prosedur tindak lanjut penghapusan barang tidak bergerak milik Negara, berpedoman kepada ketentuan dalam Bab IV.
- 5) Surat Keputusan Penghapusan dari Menteri/Ketua Lembaga bersangkutan, baru dapat diterbitkan setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan mengenai tindak lanjut penghapusan.

Bagian Keempat
Penghapusan Barang Milik/Kekayaan Negara
Pada Perwakilan R.I di Luar Negeri

1. Umum

Kegiatan pengelolaan penghapusan barang milik/kekayaan Negara pada Perwakilan RI di Luar Negeri berpedoman pada keputusan ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- a. Dalam rangka pengelolaan penghapusan barang milik/kekayaan Negara pada Perwakilan RI di Luar Negeri, ditetapkan bahwa :
 - 1) Kepala Perwakilan RI melaksanakan fungsi sebagai Penguasa Barang Inventaris (PBI)
 - 2) Kepala Bagian Administrasi pada Perwakilan RI di Luar Negeri melaksanakan fungsi sebagai Pembantu Penguasa Barang Inventaris (PPBI)/Bendaharawan Barang.
 - 3) Kepala Bagian Administrasi tersebut pada angka 2) menerima pelimpahan wewenang dari Biro Perlengkapan Departemen Luar Negeri dan bertanggung jawab kepada Kepala Perwakilan RI.
- b. Hasil penjualan barang yang dihapus tersebut seluruhnya harus disetorkan ke Rekening Kas Negara c.q. rekening Menteri Keuangan Republik Indonesia dan tidak dapat dipergunakan secara langsung oleh Perwakilan RI.
- c. Segala kegiatan yang berhubungan dengan pelaksanaan serta tindak lanjut penghapusan, harus diadministrasikan secara tertib, antara lain :

- 1) Berita Acara harus memuat semua data/identitas barang dan alasan-alasan penghapusan, serta tindak lanjut penghapusan;
- 2) Berita Acara harus dibubuhi tanda tangan pejabat yang berwenang/bertanggung jawab terhadap pelaksanaan penghapusan. Berita Acara dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Berkas pelaksanaan penghapusan selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak ditandatangani Berita Acara Penghapusan dikirimkan kepada Biro Perlengkapan Departemen Luar Negeri untuk diteruskan kepada instansi terkait.

2. Pelaksanaan Penghapusan

Pelaksanaan penghapusan barang milik/kekayaan Negara di luar negeri dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Tatacara penghapusan pada instansi Perwakilan RI di luar negeri berpedoman pada tatacara umum penghapusan sebagaimana diatur pada Bab III.
- b. Apabila permohonan usulan penghapusan telah mendapat persetujuan PEBIN/Kuasa PEBIN atau Menteri Keuangan sesuai kewenangan yang ditetapkan, Kepala Perwakilan RI menerbitkan Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan Barang (SKPPB).
- c. Pelaksanaan tindak lanjut penghapusan yaitu untuk dijual, dihibahkan/disumbangkan, dimusnahkan kecuali dipertukarkan dilakukan dengan cara mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan Menteri Keuangan ini dan juga memperhatikan ketentuan-ketentuan berlaku di negara bersangkutan.
- d. Pelaksanaan penghapusan barang milik/kekayaan Negara yang telah dinyatakan sebagai barang berlebih yang akan dimusnahkan, dilakukan sesuai ketentuan umum yang berlaku di dalam negeri, sejauh langkah-langkah tersebut tidak bertentangan dengan persetujuan antara Pemerintah Negera RI dan negara yang bersangkutan.
- e. Pelaksanaan penghapusan untuk dihibahkan/disumbangkan dilakukan dengan cara :
 - 1) Kepala Perwakilan RI mengajukan permohonan usul penghibahan dengan rincian dan alasan, kepada Menteri Luar Negeri selaku Pembina Barang Inventaris (Pebin).
 - 2) Pengajuan hibah tersebut tetap berpedoman pada ketentuan dalam keputusan ini.

- 3) Menteri Luar Negeri, apabila menyetujui usul termaksud, meneruskan permohonan hibah tersebut kepada Menteri Keuangan untuk mendapat izin/persetujuan secara tertulis.
- 4) Pelaksanaan penghibahan tersebut, tetap berpedoman pada ketentuan dalam keputusan ini.

Bagian Kelima
Penghapusan barang milik/kekayaan Negara
yang sifatnya khusus

1. Umum

Jenis barang milik/kekayaan Negara yang dimaksud dalam hubungan ini adalah penghapusan barang milik/kekayaan Negara karena :

- a. Terkena bencana alam/force majeure;
- b. Tidak laku dijual melalui Kantor Lelang Negara;
- c. Hilang;
- d. Tanaman/hewan/ternak yang mati/cacat berat.

Ketentuan yang berlaku bagi penghapusan barang milik/kekayaan Negara karena alasan-alasan tersebut, disamping diberlakukan tatacara khusus, maka tatacara umum penghapusan tetap harus dipedomani.

2. Penghapusan karena terkena bencana alam/force majeure, pelaksanaannya adalah sebagai berikut :
 - a. Wewenang menyetujui/menolak usul permohonan penghapusan dilimpahkan kepada Menteri/Ketua Lembaga dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan/rekomendasi dari Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Anggaran setempat.
 - b. Prosedur penghapusannya tetap berpedoman pada ketentuan penghapusan sebagaimana diatur dalam Bab III keputusan ini.
 - c. Permohonan penghapusan antara lain dilengkapi dengan :
 - 1) Keterangan dari pejabat yang berwenang mengenai terjadinya bencana alam.
 - 2) Berita acara kerusakan barang dari pihak yang berwenang karena bencana alam/force majeure.
 - 3) Daftar barang-barang yang hilang rusak.
 - 4) Bukti foto kerusakan barang karena bencana alam.
 - 5) Peta situasi tanah dan bangunan yang terkena bencana alam.
 - 6) Rekomendasi dari Departemen Pekerjaan Umum mengenai kondisi bangunan dan dari Badan Pertanahan Nasional mengenai kondisi tanah.

3. Penghapusan barang bergerak yang tidak laku dijual lelang

Apabila terdapat barang yang telah diterapkan penghapusannya dan tidak laku dijual melalui Kantor Lelang Negara, maka barang tersebut dapat dimusnahkan/dihibahkan sebagaimana diatur pada Bab II Bagian Kedua angka 2 huruf c angka 3).

Pelaksanaan pemusnahan/penghibahan tersebut dilaporkan kepada Pebin/Kuasa Pebin, dengan dilampiri berita acara yang ditandatangani oleh pejabat Kantor Lelang Negara bahwa barang tersebut tidak laku dijual lelang.

4. Penghapusan barang bergerak karena alasan hilang

a. Penghapusan barang karena alasan hilang diluar kesalahan/kelalaian Bendaharawan/Pengurus Barang:

- 1) Unit Pemakai Barang/Bendaharawan Barang setelah mengetahui terjadinya kekurangan perbendaharaan/kerugian Negara segera melaporkan kekurangan tersebut kepada PBI/PPBI. Tembusan laporan tersebut disampaikan kepada Kuasa Pebin.
- 2) Atas dasar laporan kehilangan/kekurangan tersebut, diadakan pemeriksaan/penelitian segi administratif dan fisik oleh suatu panitia pemeriksa/peneliti. Berita acara pemeriksaan membuat rincian jumlah dan jenis barang, sebab-sebab kehilangan/kekurangan barang, serta penjelasan lain yang diperlukan.
- 3) Untuk mendukung kebenaran/kepastian hasil penelitian/pemeriksaan tersebut, perlu diminta surat keterangan dari Kepolisian setempat tentang penyidikan di tempat kejadian perkara (TKP).
- 4) Apabila kehilangan/kekurangan barang dimaksud dapat dibuktikan bukan karena kelalaian/kesalahan Bendaharawan/Pengurus Barang, maka penanggungjawabnya dapat mengajukan permohonan untuk menghapuskan barang tersebut kepada Menteri Keuangan c.q. Kepala Kantor Wilayah Anggaran setempat untuk mendapat keputusan. Penghapusan barang tersebut tidak menutup kemungkinan adanya pelaksanaan tuntutan ganti rugi apabila di kemudian hari dapat dibuktikan lain yaitu adanya unsur kesengajaan/kesalahan/kelalaian dari Bendaharawan/Pengurus Barang.

b. Penghapusan barang karena alasan hilang akibat kesalahan atau kelalaian.

- 1) Apabila barang bergerak yang hilang karena dicuri/dirampok kecelakaan/terbakar, tercecer, mati bagi tanaman/hewan/ternak karena kelalaian/digelapkan serta karena perbuatan melawan hukum atau perbuatan melalaikan kewajiban yang ditetapkan selaku Pegawai Negeri, sehingga baik secara

langsung maupun tidak langsung merugikan Negara, maka akibat kejadian tersebut Keputusan Penghapusannya diproses bersamaan dengan proses Tuntutan Ganti Rugi (TGR) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Surat Keputusan Penghapusan dapat ditetapkan oleh Pebin/Kuasa Pebin/PBI/PPBI sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tanpa terlebih dulu menunggu ditetapkannya Tuntutan Ganti Rugi.
5. Penghapusan tanaman/hewan/milik Negara dilaksanakan sebagai berikut:
- a. Penghapusan barang karena alasan hilang diluar kesalahan/kelalaian Bendaharawan/Pengurus Barang:
 - b. Penghapusan tanaman/hewan/ternak yang mati/cacat berat dilakukan oleh Kepala Kantor/Unit Kerja/Proyek selaku UPB, dengan tembusan kepada Kuasa Pebin dengan melampirkan berita acara penghapusan.
6. Penghapusan barang yang kadaluwarsa.

Penghapusan barang yang kadaluwarsa seperti obat-obatan, obat anti hama, bahan peledak, mesiu dan lain sebagainya ditetapkan oleh Menteri/Ketua Lembaga setelah mendapat persetujuan tertulis dari Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan. Tatacara penghapusan berpedoman pada ketentuan Bab III Bagian Ketiga.

BAB IV TINDAK LANJUT PENGHAPUSAN

Bagian Pertama Penjualan

1. Umum

- a. Penjualan barang milik/kekayaan Negara harus dilakukan dengan pelanggan umum melalui Kantor Lelang Negara.
- b. Pengecualian terhadap ketentuan butir a di atas, dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan.
- c. Penjualan barang milik/kekayaan Negara dilakukan setelah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - 1) Barang yang dijual bukan merupakan barang rahasia Negara.

- 2) Barang yang akan dijual secara teknis operasional sudah tidak dapat digunakan oleh instansi Pemerintah secara efektif dan efisien.
 - 3) Barang yang akan dijual sudah harus dihapus dari Daftar Inventaris sesuai dengan keputusan pejabat yang berwenang.
- d. Penjualan barang tidak bergerak hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan, kecuali gedung/kantor/bangunan (tanpa tanah) yang dihapus karena :
- 1) Akan dibangun kembali (rekonstruksi)
 - 2) Rusak berat/Bowvalig;
 - 3) Terkena bencana alam, force majeure.

Penjualan dimaksud pada butir d angka 1), 2) dan 3) dilakukan berdasarkan persetujuan Menteri/Ketua Lembaga setelah mendapat rekomendasi Kepala Kantor Wilayah Ditjen Anggaran atas nama Menteri Keuangan. Dalam hal barang tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 1), 2) dan 3) tersebut tidak laku dijual lelang barang tersebut dapat dimusnahkan/dihibahkan.

- e. Penjualan barang tidak bergerak berupa tanah dapat dilakukan oleh Departemen/Lembaga setelah mendapat izin Menteri Keuangan berdasarkan persetujuan Presiden.
- f. Hasil penjualan barang milik/kekayaan Negara, merupakan penerimaan Negara dan harus disetor seluruhnya ke Rekening Kas Negara.

2. Tata Cara Penjualan

- a. Instansi pemohon lelang mengajukan permohonan tertulis kepada Kantor Lelang Negara setempat mengenai penjualan barang yang telah dihapus, dilampiri dengan :
- 1) Surat Keputusan penghapusan barang dari Menteri/Ketua Lembaga atau pejabat yang dikuasakan.
 - 2) Surat Keputusan pembentukan Panitia Pelelangan barang-barang yang akan di lelang.
 - 3) Bukti pemilikan atas barang.
 - 4) Salinan pengumuman lelang oleh pemohon lelang melalui media massa.
 - 5) Data spesifikasi barang yang akan dijual mencakup :
 - a) Jenis/ukuran/kualifikasi/type;
 - b) Jumlah;
 - c) Nomor kode;
 - d) Tahun pembuatan/perolehan;
 - e) Kondisi/keadaan;
 - f) Lokasi/tempat barang;
 - g) Harga penjualan yang ditetapkan oleh Panitia Pelelangan.

- b. Kantor Lelang Negara menetapkan hari, tempat dan tanggal pelaksanaan lelang.
 - c. Sebelum dilaksanakan penjualan, terlebih dahulu harus dilakukan pengumuman oleh Ketua Panitia Pelelangan melalui media massa, media cetak dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum yang dapat diketahui oleh masyarakat luas/dunia usaha.
 - d. Pelaksanaan lelang dilakukan melalui tahapan : proses penawaran, penetapan penenang, pembayaran/penyetoran ke Kas Negara, dan penyerahan fisik barang.
 - e. Pembuatan risalah lelang ditandatangani oleh pelaksana/penjual/pejabat lelang dengan melemparkan Surat Setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak (SSBP) dan Surat Setoran Pajak (SSP).
 - f. Panitia Lelang melaporkan pelaksanaan penjualan/lelang kepada Menteri/Ketua Lembaga, dengan dilampiri salinan risalah lelang.
- 3. Penyerahan barang bergerak dan atau pelepasan barang tidak bergerak**
- a. Penyerahan barang bergerak dan atau pelepasan barang tidak bergerak sebagai tindak lanjut penjualan, dilakukan setelah kembali memenuhi seluruh kewajiban yang menjadi tanggung jawabnya.
 - b. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan cara :
 - 1) Penyerahan barang bergerak dilakukan oleh PBI/PPBI atau pejabat yang dikuasakan.
 - 2) Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan suatu Berita Acara Serah Terima paling lambat 2 (dua) minggu sejak ditandatangani risalah lelang oleh pihak kedua, kecuali karena suatu alasan teknis, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama 3 (tiga) bulan.
 - 3) Pelaksanaan penyerahan barang dilakukan di lokasi barang berada pada saat dilakukan pelelangan.
 - c. Pelepasan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :
 - 1) Pelepasan barang tidak bergerak dilakukan oleh PBI/PPBI, atau pejabat yang dikuasakan.
 - 2) Pelaksanaan pelepasan barang tidak bergerak yang dijual tanpa melalui Kantor Lelang Negara dilakukan dengan suatu Akte Notaris/PPAT.
 - 3) Pelaksanaan pelelangan barang tidak bergerak yang dijual melalui Kantor Lelang Negara dilakukan dengan suatu risalah lelang.
 - d. Penjualan barang tidak bergerak berupa tanah :

- a. Dalam hal penjualan barang milik/kekayaan Negara tersebut berupa tanah, pelaksanaannya diatur sebagai berikut :
 - 1) Menteri/Ketua Lembaga mengajukan usul/kekayaan permohonan kepada Menteri Keuangan.
 - 2) Usul/permohonan tersebut diteliti dan dikaji secara mendalam oleh Menteri Keuangan.
 - 3) Apabila usul tersebut memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka usul tersebut dapat diajukan kepada Presiden untuk mendapat persetujuan terlebih dahulu.
 - 4) Izin prinsip dari Menteri Keuangan baru dapat ditertibkan setelah mendapat persetujuan Presiden.
- b. Ketentuan-ketentuan tentang penjualan barang milik/kekayaan Negara sebagaimana tersebut pada angka 1, 2 dan 3 Bab ini berlaku juga bagi penjualan barang tidak bergerak berupa tanah.

Bagian Kedua Hibah/disumbangkan

1. Umum

- a. Hibah barang milik/kekayaan Negara dilakukan dengan pertimbangan untuk kepentingan sosial, keagamaan serta kemanusiaan.
- b. Hibah barang milik/kekayaan Negara hanya diperuntukan bagi :
 - 1) Lembaga Sosial, Lembaga Keagamaan dan Organisasi Kemanusiaan;
 - 2) Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- c. Hibah harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - 1) Bukan menerapkan barang rahasia Negara;
 - 2) Bukan merupakan barang vital bagi Negara;
 - 3) Bukan merupakan barang yang menguasai hajat hidup orang banyak;
 - 4) Tidak bermanfaat dan tidak dibutuhkan lagi oleh instansi Pemerintah yang bersangkutan atau instansi Pemerintah lainnya;
 - 5) Tidak mengganggu kelancaran tugas-tugas pelayanan umum pemerintahan.

2. Pelaksanaan Hibah

Pelaksanaan hibah dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Barang milik/kekayaan Negara hanya dapat dihibahkan/disumbangkan setelah mendapat keputusan/persetujuan tertulis dari Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan.

- b. Dalam hal barang yang dihibahkan/disumbangkan tersebut berupa tanah, maka pelaksanaannya diatur sebagai berikut :
 - 1) Menteri/Ketua Lembaga mengajukan usul/permohonan kepada Menteri Keuangan.
 - 2) Usul/permohonan tersebut diteliti dan dikaji secara mendalam oleh Menteri Keuangan.
 - 3) Apabila usul tersebut memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka usul tersebut dapat diajukan kepada Presiden untuk mendapat persetujuan terlebih dahulu.
 - 4) Izin prinsip dari Menteri keuangan baru dapat diterbitkan setelah mendapat persetujuan Presiden.
- c. Barang yang telah dihibahkan/disumbangkan tersebut selanjutnya dihapus dari daftar inventarisas dengan Surat Keputusan Penghapusan Barang (SKPB) yang ditetapkan oleh Pebin.
- d. Tembusan Surat Keputusan Penghapusan Barang tersebut disampaikan kepada Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Anggaran.

Bagian Ketiga Penyertaan Modal Pemerintah

1. Umum

- a. Penyertaan barang milik/kekayaan Negara hanya dapat dilakukan dengan pertimbangan:
 - 1) Untuk Penyertaan Modal Pemerintah dalam mendirikan dan atau mengembangkan BUMN; atau
 - 2) Untuk optimalisasi pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara.
- b. Penyertaan barang milik/kekayaan Negara sebagai penyertaan modal Pemerintah hanya diperuntukkan bagi BUMN dan BUMD.
Apabila penyertaan tersebut diperuntukkan bagi BUMD, BUMD tersebut harus sudah berbentuk PT. (Perseroan Terbatas).

2. Tata Cara Penyertaan Modal Pemerintah

- a. Departemen/Lembaga mengajukan usul kepada Menteri Keuangan, dilengkapi dengan data pendukung barang yang akan disertakan sebagai Penyertaan Modal Pemerintah.

- 1) Untuk Penyertaan Modal Pemerinah berupa barang milik Negara eks proyek, harus dilengkapi dengan hasil audit BPKP dan penetapan status sementara oleh Menteri/Ketua Lembaga yang bersangkutan.
 - 2) Untuk Penyertaan Modal Pemerintah berupa aset yang telah ada (barang inventaris) tidak diperlukan audit BPKP atau penetapan status sementara.
- b. Usul tersebut diteliti dan dibahas bersama oleh Direktorat Jenderal Anggaran dan Departemen/Lembaga yang bersangkutan serta Intansi terkait lainnya. Hasil pembahasan dilaporkan kepada Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Anggaran untuk dimohonkan persetujuan lebih lanjut.
 - c. Apabila disetujui, maka Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan menetapkan Surat Keputusan/Persetujuan dan disampaikan kepada Menteri/Ketua Lembaga.
 - d. Barang yang akan disertakan dalam bentuk Penyertaan Modal Pemerintah tersebut dahulu harus dinilai oleh Tim Interdep yang dibentuk oleh Departemen/Lembaga bersangkutan dengan anggota-anggota dari Departemen/Lembaga terkait.
 - e. Penetapan nilai tersebut pada huruf d, dilakukan berdasarkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - f. Penyertaan Modal Pemerintah tersebut harus ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - g. Barang yang disertakan dalam bentuk Penyertaan Modal Pemerintah dihapus dari Daftar Inventaris Barang (DIB) Departemen/Lembaga bersangkutan dengan SKPB dari Pebin.

BAB V PEMANFAATAN BARANG MILIK/KEKAYAAN NEGARA

Bagian Pertama Bentuk-bentuk Pemanfaatan

Bentuk Pemanfaatan barang milik/kekayaan Negara adalah :

1. Penyewaan.
2. Peminjaman.
3. Bangun Guna Serah (Built, Operate and Transfer/BOT)

Bagian Kedua Penyewaan

1. Penyewaan barang milik/kekayaan Negara hanya dapat dilakukan dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik/kekayaan Negara.
2. Untuk sementara waktu barang/kekayaan Negara tersebut belum dimanfaatkan oleh instansi pemerintah yang memiliki/menguasai.
3. Barang milik/kekayaan Negara yang dapat disewakan ditetapkan oleh Menteri/Ketua Lembaga bersangkutan.
4. Jenis-jenis barang milik/kekayaan Negara yang dapat disewakan ditetapkan oleh Menteri/Ketua Lembaga bersangkutan.
5. Tarif sewa untuk barang milik/kekayaan Negara yang disewakan ditetapkan oleh Menteri/Ketua Lembaga yang bersangkutan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan.
6. Jangka waktu penyewaan ditetapkan Menteri/Ketua Lembaga.
7. Hasil penyewaan merupakan penerimaan Negara dan seluruhnya harus disetorkan ke Kas Negara.
8. Dalam surat perjanjian sewa penyewa harus ditetapkan :
 - a. Jenis, jumlah, biaya penyewaan dan jangka waktu.
 - b. Biaya operasi dan pemeliharaan selama penyewaan menjadi tanggung jawab penyewa.
 - c. Syarat-syarat lain yang dianggap perlu.

Bagian Ketiga Peminjaman

1. Peminjaman barang milik/kekayaan Negara hanya dapat dilakukan dengan pertimbangan :
 - a. Agar barang milik/kekayaan Negara tersebut dapat dimanfaatkan secara ekonomis oleh instansi ekonomis oleh instansi pemerintah.
 - b. Untuk kepentingan sosial, keagamaan.
2. Syarat-syarat peminjaman barang milik/kekayaan Negara adalah :
 - a. Barang milik/kekayaan Negara tersebut sementara waktu belum dimanfaatkan oleh instansi yang memiliki/menguasai.
 - b. Barang milik/kekayaan Negara yang dipinjam tersebut hanya boleh digunakan oleh peminjam, sesuai dengan peruntukannya.
 - c. Peminjaman tersebut tidak mengganggu kelancaran tugas pokok instansi yang bersangkutan.
 - d. Barang milik/kekayaan Negara yang dipinjamkan harus merupakan barang yang tidak habis pakai.
 - e. Peminjaman wajib memelihara dengan baik barang milik/kekayaan Negara yang dipinjamkannya termasuk menanggung biaya-biaya yang diperlukan selama peminjaman.
 - f. Jangka waktu peminjaman paling lama 2 (dua) tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang kembali.
3. Peminjaman barang milik/kekayaan Negara hanya dapat dilaksanakan antar instansi pemerintah.
4. Persetujuan peminjaman barang milik/kekayaan Negara ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Untuk barang bergerak dan barang tidak bergerak berupa Gedung/Kantor, persetujuan diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan.
 - b. Untuk barang tidak bergerak berupa kapal dengan bobot di atas 150 ton atau barang bergerak dengan nilai perolehan di atas Rp. 1 milyar dan barang tidak bergerak berupa tanah, persetujuan peminjaman diberikan oleh Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan.

- c. Untuk keperluan tersebut pada angka 4, Departemen/Lembaga mengajukan usul permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Anggaran setempat dan atau Menteri Keuangan c.q. Direktur Jenderal Anggaran sesuai ketentuan pada butir 4 huruf a dan b.

Bagian Keempat
Bangunan Guna Serah (Built, Operete and Transfer/BOT)

Bangun Guna Serah pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

1. Bangun Guna Serah barang milik/kekayaan Negara hanya dapat dilakukan dalam rangka menyediakan fasilitas bangunan bagi instansi pemerintah yang memerlukan.
2. Bangun Guna Serah barang milik/kekayaan Negara harus memenuhi persyaratan :
 - a. Gedung yang dibangun berikut fasilitasnya harus sesuai dengan kebutuhan instansi pemerintah sesuai dengan tugas dan fungsi pokoknya.
 - b. Instansi pemerintah tersebut sudah memiliki tanah yang belum dimanfaatkan.
 - c. Dana untuk pembangunan berikut penyediaan fasilitasnya tidak membebani APBN.
 - d. Bangunan tersebut harus dapat dimanfaatkan langsung oleh instansi pemerintah sesuai bidang tugasnya baik dalam masa pengoperasian maupun saat penyerahan kembali.
 - e. Pihak yang menyediakan bangunan tersebut (mitra Bangun Guna serah/BOT) harus mempunyai kemampuan keuangan dan keahlian/
 - f. Mitra Bangun Guna Serah/BOT harus membayar kontribusi ke Kas Negara setoap tahun selama jangka waktu pengoperasian.
 - g. Selama masa pengoperasian, tanah dan bangunan tetap milik Departemen/Lembaga yang bersangkutan.
 - h. Penggunaan tanah dalam Bangun Guna Serah/BOT harus sesuai dengan RUTR.
 - i. Jangka waktu BOT paling lama 25 (dua puluh lima) tahun sejak dimulai masa pengoperasian.
3. Bangun Guna Serah barang milik/kekayaan Neagra dapat dilakukan dengan BUMN/BUMD atau pihak swasta.
4. Bangun Guna Serah barang milik/kekayaan Negara hanya dapat dilakukan berdasarkan persetujuan/keputusan Menteri Keuangan.

5. Untuk mendapatkan mitra dalam Bangun Guna Serah /BOT harus dilakukan tender, dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya 5 (lima) peserta peminat, kecuali ditetapkan lain oleh Menteri Keuangan.
6. Tata cara pelaksanaan BOT adalah sebagai berikut :
 - a. Tahap persiapan :
 - 1) Permohonan dari Menteri/Ketua Lembaga kepada Menteri Keuangan dengan dilengkapi data-data sebagai berikut :
 - a) Tanah : lokasi/alamat, luas, status, penggunaan saat ini.
 - b) Bangunan : lokasi/alamat, luas, status/IMB, kondisi
 - c) Rencana : pembangunan gedung dengan memperhatikan :
 - (1) KOB (koefisien dasar bangunan)
 - (2) KLB (koefisien luas bangunan)
 - (3) Perkiraan luas bangunan yang diperlukan Pemerintah dan rencana berapa tingkat yang akan dibangun.
 - (4) Perkiraan masa pembangunan.
 - (5) Perkiraan masa pengelola/pengoperasian
 - (6) Perkiraan keuntungan yang akan diperoleh Pemerintah.
 - (7) Perkiraan investasi swasta
 - b. Tahap penelitian/penilaian usul oleh Menteri Keuangan
 - 1) Usul Bangunan Guna Serah/BOT tersebut diteliti dan diproses oleh Direktorat Jenderal Anggaran dan apabila telah memenuhi syarat administratif, maka ditindak lanjuti dengan persetujuan Menteri Keuanga, dengan petunjuk sebagai berikut :
 - a) Untuk mendapatkan calon Developer hendaknya ditawarkan secara lelang terbatas kepada peminat dengan mengandung sekurangnya 5 (lima) peminat/developer.
 - b) Perlu disusun kerangka acuan/TOR (Term of Reference) dengan syarat-syarat antara lain :
 - (1) Rencana umum bangunan termasuk anggarannya.
 - (2) Kewajiban pembayaran kepada Negara pertahun
 - (3) Jangka waktu penyerahan bangunan beserta fasilitasnya yang konkrit
 - (4) Bagian dari bangunan serta fasilitas lainnya yang dapat dimanfaatkan oleh pemerintah setelah bangunan siap pakai.

- (5) Persyaratan-persyaratan lain yang berkaitan dengan tanah dan bangunan.
- c) Untuk menyusun kerangka acuan/TOR, dibentuk Tim Interdep dengan keputusan Menteri/Ketua Lembaga yang anggotanya terdiri dari wakil Departemen Keuangan, Departemen Pekerjaan Umum c.q. Direktorat Teknis yang mengusulkan serta dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) sebagai nara sumber.
- d) Tim Interdep mempunyai tugas :
- (1) Mempersiapkan TOR dan dokumen tender yang berisi syarat-syarat yang harus dipenuhi peserta tender meliputi kelengkapan administrasi :
- (a) Neraca perusahaan terakhir;
 - (b) Daftar susunan pemilik modal;
 - (c) Daftar susunan pengurus;
 - (d) Akta pendirian perusahaan;
 - (e) Izin usaha;
 - (f) Usulan nama kontraktor utama dan pengalaman pekerjaan;
 - (g) Usulan nama Konsultan Arsitektur dan pengalaman pekerjaannya;
 - (h) Pengalaman pekerjaan Developer;
 - (i) Daftar peralatan;
 - (j) Surat keterangan NPWP;
 - (k) Referensi bank (asli);
 - (l) Surat jaminan tender (asli).
- (2) Melakukan penilaian terhadap penawaran yang telah memenuhi persyaratan umum pelaksanaan tender pengadaan barang Pemerintah dari aspek administrasi, teknis, ekonomis dan pembiayaan yang akan digunakan sebagai bahan dalam menetapkan pemenangnya meliputi :
- (a) Masa pengelolaan;
 - (b) Besarnya retribusi/setoran dalam US\$ per tahun kepada Negara;
 - (c) Besarnya ruangan dalam ukuran m²;
 - (d) Jumlah fasilitas parkir;
 - (e) Fasilitas-fasilitas lainnya;
 - (f) Perencanaan bangunan.
- Program ruang;
 - Gambar teknis perencanaan;
 - Perspektif berwarna;

- Daftar materual finishing;
- Spesifikasi tekni bangunan;
- Maket

(g) Organisasi

(h) Rencana induk

(i) Cach flow (cash in flow dan cash out flow)

- Profil perusahaan;
- Jadwal rencana induk proyek;
- Income Statement.

(j) Teknis

- Peryaratan Pemda;
- Disain;
- Spesifikasi teknis;
- Daftar Material Finishing.

(3) Mempersiapkan surat perjanjian kerjasama untuk dibangun sebagai dasar pelaksanaan Bangun Guna Serah/BOT.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Tim Interdep harus menggunakan jasa konsultan di bidang Property Management.

- Konsultasi Property Management tersebut harus mempunyai kemampuan dan pengalaman dibidang-nya.
- Konsultasi Property Management yang ditunjuk mempunyai tugas sebagai berikut ;

i. Menyusun dan menjabarkan TOR

ii. Membantu Tim Interdep Bangun Guna Serah/BOT untuk mengevaluasi calon Developer dan mengevaluasi proposal yang masuk dari pihak Developer.

iii. Membantu Tim Interdep dalam negosiasi dan menyusun kontrak BOT/Memorandum of Under – standing (MOU).

(4) Menyampaikan hasil penelitian calon Developer kepada Menteri/Ketua Lembaga yang bersangkutan, untuk dijadikan bahan dalam menetapkan pemenang.

(5) Setelah pemenang ditetapkan, diadakan penanda tanganan MOU antara Departemen Teknis dengan Developer.

b. Pelaksanaan Bangun Guna Serah/BOT

- 1) Developer yang ditetapkan melaksanakan Bangun Guna Serah/BOT sesuai dengan kontrak/perjanjian.
- 2) Selama pelaksanaan pembangunan, Departemen Tekhnis menunjuk konsultan pengawas.
- 3) Segala biaya berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan Bangun Guna Serah/BOT menjadi tanggung jawab Developer.

b. Penyerahan

- 1) Penyerahan kembali bangunan/gedung beserta fasilitasnya kepada Departemen/Lembaga yang bersangkutan dilaksanakan setelah masa pengoperasian yang diperjuangkan berakhir dan setelah di audit terlebih dahulu oleh BPKP.
- 2) Audit oleh BPKP ditekankan terutama pada kewajaran kondisi bangunan.
- 3) Penyerahan harus dituangkan dalam suatu berita acara.

**BAB VI
PENUTUP**

Hal-hal yang belum diatur di dalam Lampiran Keputusan Menteri Keuangan ini serta peninjauan kembali terhadap kriteria kewenangan yang mempergunakan tolok ukur “nilai” dilakukan dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan.

SALINAN sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO UMUM
u.b.

KEPALA BAGIAN T.U. DEPARTEMEN

MENTERI KEUANGAN

ttd

Ny. HERTATI MULATSIH

MAR'IE MUHAMMAD

KERJASAMA ANTAR DAERAH

Berdasarkan UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan yang diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peranserta masyarakat serta peningkatan daya saing daerah.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan penyediaan pelayanan publik, Daerah dapat mengembangkan kerjasama dengan Daerah lainnya atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik, sinergi dan saling menguntungkan yang dapat diwujudkan dalam bentuk badan kerjasama yang diatur dengan Keputusan Bersama. Di samping itu pelaksanaan urusan pemerintahan yang mengakibatkan dampak lintas Daerah dan untuk menciptakan efisiensi, Daerah wajib mengelola pelayanan publik secara bersama dengan Daerah sekitarnya untuk kepentingan masyarakat.

Untuk menjamin agar pelayanan publik dapat berjalan optimal maka apabila Daerah tidak melaksanakan kerjasama dalam pengelolaan pelayanan publik yang menyebabkan dampak lintas daerah maka pengelolaan pelayanan publik tersebut dapat dilaksanakan oleh Pemerintah. Dengan demikian Kerjasama Antar Daerah ini merupakan perwujudan adanya hubungan antara Pemerintah dengan Pemerintahan Daerah dan antar Pemerintahan Daerah yang meliputi hubungan kewenangan, keuangan, pelayanan umum dan pemanfaatan sumber-sumber daya alam dan sumber daya lainnya yang saling terkait, tergantung dan sinergis sebagai satu sistem pemerintahan dalam NKRI.

Berdasarkan inventarisasi data yang ada, ternyata sudah cukup banyak daerah yang telah melakukan kerjasama baik kerjasama antar Pemerintah Daerah dan antara Pemerintah Daerah dengan swasta, LSM/masyarakat, maupun dengan pihak luar negeri yang kegiatannya sangat beragam sesuai dengan kebutuhan dan potensi unggulan daerah. Selanjutnya dalam rangka mendukung terjalannya Kerjasama Antar Daerah, dan sambil menunggu proses diterbitkannya PP, Menteri Dalam Negeri menerbitkan Surat Edaran Nomor 120/1730/SJ tanggal 13 Juli 2005, sebagai berikut:



**DEPARTEMEN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA**

Jakarta, 13 Juli 2005.

Nomor : 120/1730/SJ
Sifat :
Lampiran :
Perihal : Kerjasama Antar Daerah

Kepada, Yth :
1. Sdr. Gubernur
2. Sdr. Bupati dan Walikota
di
SELURUH INDONESIA

SURAT EDARAN

Sebagaimana dimaklumi bersama bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan yang diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peranserta masyarakat serta peningkatan daya saing daerah.

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan penyediaan pelayanan publik, Daerah dapat mengembangkan kerjasama dengan Daerah lainnya atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik, sinergi dan saling menguntungkan yang dapat diwujudkan dalam bentuk Badan Kerjasama Antar Daerah yang diatur dengan Keputusan Bersama. Disamping itu pelaksanaan urusan pemerintahan yang mengakibatkan dampak lintas Daerah dan untuk menciptakan efisiensi, Daerah wajib mengelola pelayanan publik secara bersama dengan Daerah sekitarnya untuk kepentingan masyarakat.

Untuk menjamin agar pelayanan publik dapat berjalan optimal maka apabila Daerah tidak melaksanakan kerjasama dalam pengelolaan pelayanan publik yang menyebabkan dampak lintas daerah maka pengelolaan pelayanan publik tersebut dapat dilaksanakan oleh Pemerintah. Dengan demikian Kerjasama Antar Daerah ini merupakan perwujudan adanya hubungan antara Pemerintah dengan Pemerintahan Daerah dan antar Pemerintahan Daerah yang meliputi hubungan kewenangan, keuangan, pelayanan umum dan pemanfaatan sumber-

sumber daya alam dan sumber daya lainnya yang saling terkait, tergantung dan sinergis sebagai satu sistem pemerintahan dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan inventarisasi data yang ada, ternyata sudah cukup banyak daerah yang telah melakukan kerjasama baik kerjasama antar Pemerintah Daerah dan antara Pemerintah Daerah dengan swasta, LSM/masyarakat, maupun dengan pihak luar negeri yang kegiatannya sangat beragam sesuai dengan kebutuhan dan potensi unggulan daerah.

Untuk mendukung pelaksanaan Kerjasama Antar Daerah dimaksud dan sambil menunggu proses diterbitkannya Peraturan Pemerintah yang mengatur Kerjasama Antar Daerah, diharapkan kepada Saudara untuk dapat melakukan upaya dalam rangka mendorong terjalannya Kerjasama Antar Daerah, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

A. Bentuk Kerjasama

1. Kerjasama Antar Daerah yang berdekatan, sifatnya wajib dilaksanakan dalam rangka mendekatkan pelayanan kepada masyarakat, khususnya pelayanan yang terdapat di daerah yang berbatasan seperti pendidikan dasar, pelayanan kesehatan (Puskesmas), penanganan sampah terpadu, penyuluhan pertanian, pengairan, penanganan Daerah Aliran Sungai (DAS), perencanaan tata ruang dan lain-lain.
2. Kerjasama Antar Daerah yang tidak berdekatan, dapat dikembangkan berdasarkan kebutuhan dan bersifat situasional dilakukan dalam rangka pengembangan potensi dan komoditi unggulan dari masing-masing daerah yang bekerjasama.
3. Kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga, dikembangkan berdasarkan pemenuhan kebutuhan yang tidak dapat dipenuhi langsung oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan karena berbagai keterbatasan yang dimiliki oleh masing-masing daerah otonom, kerjasama model ini dapat berbentuk :
 - a. Kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Swasta:
 - 1) Kontrak pelayanan (Service Contract), dicirikan dengan tidak ada investasi, terbatas pada operasional dan manajemen, keuntungan kecil, efisiensi terbatas dan cocok dilakukan pada masa krisis.
 - 2) Kontrak pengelolaan (Management Contract), dicirikan dengan tidak ada investasi, adanya pengelolaan perusahaan, keuntungan kecil, efisiensi terbatas dan cocok dilakukan pada masa krisis.

- 3) Kontrak sewa (Lease Contract), dicirikan dengan tidak ada investasi, terbatas pada peralatan, keuntungan kecil, efisiensi terbatas dan cocok dilakukan pada masa krisis.
 - 4) Bangun-kelola-alih milik (Build, Operate and Transfer) / Bangun-kelola-miliki-alih milik (Build, Operate, Own and Transfer), dicirikan dengan adanya investasi swasta, pembangunan sarana, biaya rendah kualitas tinggi, menguntungkan, efisiensi tinggi, cocok dilakukan pada kondisi ekonomi yang baik.
 - 5) Konsesi (Concession), dicirikan dengan adanya investasi swasta, pengelolaan dan keuangan secara bersama, menguntungkan, efisiensi tinggi, cocok dilakukan pada kondisi ekonomi yang baik.
- b. Kerjasama Pemerintah Daerah dengan BUMN/BUMD, dikembangkan untuk mempercepat pelayanan, memperbaiki pengelolaan sumberdaya alam dan sarana pelayanan, alih teknologi, memperluas layanan, meningkatkan efisiensi dan kualitas pelayanan, dan memacu dinamika sosial masyarakat.
 - c. Kerjasama Pemerintah Daerah dengan LSM/Masyarakat, dikembangkan untuk membuka peluang usaha bagi masyarakat dan mendorong potensi sosial ekonomi yang dimiliki masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Seperti pengelolaan aset Pemerintah Daerah oleh masyarakat, penyuluhan dan pelestarian kawasan hutan untuk mendorong peningkatan produktivitas.
 - d. Kerjasama Pemerintah Daerah dengan pihak Luar Negeri, yang dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional. Pembuatan perjanjian internasional dilakukan melalui tahap peninjauan, perundingan, perumusan naskah, penerimaan dan penandatanganan. Sebelum penandatanganan perjanjian dilakukan, Pemerintah Daerah harus mendapatkan surat kuasa dari Menteri Luar Negeri.
 - e. Kerjasama Antar Negara (Pemerintah) khususnya di perbatasan wilayah negara, dilakukan dalam rangka penanganan berbagai masalah dan kebutuhan yang krusial khususnya di daerah perbatasan antara dua negara yang berdekatan, hal ini dilakukan mengingat kondisi yang sudah tumbuh, hidup dan menjadi tradisi masyarakat setempat, seperti pengelolaan lahan pertanian tradisional dan perdagangan tradisional yang telah tumbuh dan berkembang sampai pada saat ini. Oleh karena itu harus disesuaikan dengan kebutuhan dan kebiasaan daerah yang berdekatan dengan batas negara yang difasilitasi oleh Pemerintah Negara masing-masing. Kerjasama antar daerah pada batas negara yang berbatasan, harus taat dan tunduk

pada ketentuan hukum yang berlaku di negara masing-masing.

4. *Kerjasama Antar Daerah yang bersifat masal, berupa Badan Kerjasama Kabupaten Seluruh Indonesia (BKKSI) sebagai pengganti Asosiasi Pemerintah Kabupaten Seluruh Indonesia (APKASI) dan Badan Kerjasama Pimpinan DPRD Provinsi se Indonesia sebagai Pengganti Asosiasi Pimpinan DPRD Provinsi Se Indonesia, Asosiasi Pemerintah Provinsi Seluruh Indonesia (APPSI) serta Asosiasi Pemerintah Kota Seluruh Indonesia (APEKSI), Asosiasi DPRD Kota Seluruh Indonesia (ADEKSI) dan Asosiasi DPRD Kabupaten Seluruh Indonesia (ADKASI) yang akan menyesuaikan namanya menjadi Badan Kerjasama melalui Munas Asosiasi masing-masing. Badan Kerjasama ini menitik beratkan pada tukar menukar informasi, meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan pendayagunaan sumber daya yang tersedia di daerah.*

B. Prinsip dan Proses Kerjasama

1. Dalam menjalin Kerjasama Antar Daerah hendaknya selalu menjalankan dengan konsisten prinsip-prinsip (a) transparansi (b) akuntabilitas (c) partisipatif (d) saling menguntungkan dan memajukan (e) kerjasama dibangun untuk kepentingan umum (f) keterkaitan yang dijalin atas dasar saling membutuhkan (g) keberadaan kerjasama saling memperkuat pihak-pihak yang terlibat (h) kepastian hukum dan (i) tertib penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.
2. Proses Kerjasama Antar Daerah hendaknya dilakukan melalui tahapan : (a) pertemuan awal beberapa Kepala Daerah, (b) studi kelayakan bersama, (c) negosiasi substansi yang akan dikerjasamakan, (d) penanda tangan Keputusan Bersama/MoU/Perjanjian Kerjasama, (e) penyusunan master plan/action plan, (f) pembentukan Badan Kerjasama, dan (g) operasional.
3. Badan Kerjasama yang dibentuk dapat bersifat: (a) Permanen yang dikelola secara profesional dan (b) ex officio berdasarkan kedudukan pejabat yang menangani kerjasama. Dalam pembentukan struktur organisasi dapat diisi oleh petugas yang memiliki kompetensi teknis operasional dan kompetensi manajerial sesuai dengan tuntutan jabatan. Dalam hal ini Pemerintah Daerah dapat berperan dan melakukan koordinasi antar daerah melalui wadah Dewan Eksekutif.

Apabila pembentukan badan kerjasama, substansi yang dikerjasamakan dan proses kerjasama telah disepakati dan dilaksanakan, maka hal lain yang harus dilakukan secara simultan oleh Pemerintah Daerah adalah menyusun profile Provinsi dan Kabupaten/Kota yang memuat antara lain potensi unggulan daerah, menghindari pungutan berganda (pajak dan retribusi) yang akan

menimbulkan biaya tinggi, pengembangan sistem pelayanan satu atap (one stop fixed system) dan menciptakan iklim yang kondusif dalam rangka meningkatkan pelayanan dan menarik minat bagi para investor dari Dalam dan Luar Negeri untuk membangun perekonomian daerah.

Demikian disampaikan untuk diperhatikan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

MENTERI DALAM NEGERI

H. MOH. MA' RUF

Tembusan :

Yth. Sdr. Ketua DPRD Provinsi, Kabupaten
dan Kota Seluruh Indonesia



**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 7 TAHUN 1998
TENTANG
KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA SWASTA DALAM
PEMBANGUNAN DAN ATAU PENGELOLAAN INFRASTRUKTUR**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa pembangunan infrastruktur sangat penting artinya dalam mendukung dan mewujudkan kelancaran serta kelanjutan pelaksanaan pembangunan nasional;
b. bahwa dengan memperhatikan keterbatasan kemampuan keuangan negara, dan sebagai upaya untuk terus meningkatkan pelaksanaan pembangunan nasional, diperlukan langkah-langkah guna mendorong keikutsertaan badan usaha swasta dalam pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur, dalam suatu kerjasama yang erat antara Pemerintah dan badan usaha swasta;
c. bahwa untuk memberikan landasan yang jelas bagi keikutsertaan tersebut, dan memberikan arahan agar kerjasama tersebut tetap menjamin terwujudnya kesejahteraan rakyat, dipandang perlu menetapkan ketentuan tentang keikutsertaan badan usaha swasta tersebut dengan Keputusan Presiden;

Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 1995 tentang Tim Evaluasi Pengadaan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **KEPUTUSAN PRESIDEN TENTANG KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA SWASTA DALAM PEMBANGUNAN DAN ATAU PENGELOLAAN INFRASTRUKTUR.**

Pasal 1

Dalam pelaksanaan pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur Pemerintah dapat mengikutsertakan badan usaha swasta yang berbentuk badan hukum Indonesia.

Pasal 2

- (1) Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 tersebut meliputi bidang-bidang:
1. Pembangunan, transmisi atau pendistribusian tenaga listrik;
 2. Transmisi dan pendistribusian gas alam;

3. Pengolahan dan pengangkutan minyak dan gas bumi serta pengangkutan hasil-hasil olahan tersebut;
 4. Penyaluran, penyimpanan, pemasokan, produksi, distribusi atau pengolahan air bersih;
 5. Pengelolaan air limbah dan sampah;
 6. Pengadaan dan atau pengoperasian sarana pendukung pelayanan angkutan barang atau penumpang baik laut, udara atau kereta api;
 7. Jalan dan jembatan tol, dermaga, pelabuhan laut atau sungai atau danau, lapangan terbang dan bandara;
 8. Pengadaan dan pengoperasian sarana telekomunikasi;
- (2) Penambahan atau pengurangan bidang-bidang atau jenis-jenis kegiatan disetiap bidang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Pasal 3

Pengikutsertaan badan usaha swasta dalam pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur dilaksanakan dalam bentuk kerjasama yang didasarkan atas prinsip-prinsip:

1. tetap seiring dengan asas, tujuan, sasaran dan wawasan dalam penyelenggaraan pembangunan nasional;
2. saling membutuhkan, saling memperkuat, dan saling menguntungkan;
3. meningkatkan efisiensi dan kualitas pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur;
4. semakin mendorong pertumbuhan ekonomi;
5. meningkatkan kualitas pelayanan dan memberi manfaat yang lebih besar kepada masyarakat;
6. proses pengikutsertaan diselenggarakan melalui penawaran yang terbuka dan transparan, sehingga mendorong semakin berkembangnya iklim investasi;
7. tidak bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku, dan sepenuhnya tunduk pada hukum Indonesia.

Pasal 4

- (1) Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional dengan memperhatikan pertimbangan Menteri/Pimpinan Lembaga selaku penanggung jawab pembangunan infrastruktur, menetapkan rencana beserta urutan prioritas proyek-proyek pembangunan infrastruktur yang pelaksanaan pembangunan dan atau pengelolaannya dapat dilakukan dengan mengikutsertakan badan usaha swasta dalam bentuk kerjasama dengan Pemerintah.
- (2) Proyek-proyek pembangunan infrastruktur lainnya yang tidak termasuk dalam kategori sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pelaksanaannya dilakukan sepenuhnya dengan memperhatikan ketentuan Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara berikut perubahan-perubahannya.

Pasal 5

Rencana proyek pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) diajukan Menteri/Pimpinan Lembaga selaku

penanggung jawab proyek kepada Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional dengan disertai:

1. Studi pra kelayakan proyek yang bersangkutan;
2. Penilaian tentang kelayakan proyek dan keikutsertaan badan usaha swasta melalui kerjasama yang mencakup aspek-aspek sosial-budaya, ekonomi-keuangan, politik dan pertahanan keamanan negara;
3. Rencana dan sumber pembeayaan proyek;
4. Penjelasan mengenai lingkup kerjasama, apakah berupa pembangunan dan pengelolaannya ataukah hanya terbatas pada pengelolaan saja, berikut alasannya;
5. Rencana penawaran kerjasama yang mencakup jadwal, proses dan cara penilaiannya;
6. Kelengkapan data lain yang ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.

Pasal 6

- (1) Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional menetapkan proyek-proyek pembangunan infrastruktur dalam Daftar Proyek Pembangunan Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan badan usaha swasta;
- (2) Daftar Proyek Pembangunan Infrastruktur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dinyatakan terbuka untuk umum dan disebarluaskan kepada masyarakat.

Pasal 7

- (1) Penawaran kepada badan usaha swasta untuk ikut serta dalam pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur dilakukan secara terbuka oleh Menteri/Pimpinan Lembaga selaku penanggung jawab proyek pembangunan infrastruktur yang bersangkutan;
- (2) Dengan memperhatikan ciri dan sifat serta tingkat kesulitan proyek, dalam rangka penawaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Menteri/Pimpinan Lembaga selaku penanggung jawab proyek dapat menyelenggarakan pra kualifikasi badan usaha swasta, dengan mempertimbangkan antara lain:
 - a. pengalaman dalam pengerjaan proyek yang sejenis, dengan referensi yang diperlukan;
 - b. prestasi dan kinerja perusahaan dalam pengerjaan proyek-proyek tersebut huruf a;
 - c. kemampuan badan usaha swasta, baik yang menyangkut aspek keuangan, tenaga ahli, peralatan dan lain-lain maupun kemampuan dalam pengerjaan proyek dikaitkan dengan kondisi alam ataupun kondisi sosial, budaya, ekonomi, dan lain-lain yang melingkupi proyek.

Pasal 8

- (1) Bentuk dan pelaksanaan penawaran berikut tatacara penilaiannya, dilakukan sesuai dengan ketentuan yang dilampirkan dalam Keputusan Presiden ini.
- (2) Penilaian terhadap penawaran dilakukan oleh Menteri/Pimpinan Lembaga selaku penanggung jawab proyek;

Pasal 9

- (1) Menteri/Pimpinan Lembaga selaku penanggung jawab proyek mengajukan hasil penilaian beserta seluruh dokumen penawaran secara lengkap dengan disertai pendapat dan pertimbangannya kepada Menteri Koordinator Bidang Ekonomi, Keuangan dan Pengawasan Pembangunan selaku Ketua Tim Evaluasi Pengadaan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 1995 tentang Tim Evaluasi Pengadaan;
- (2) Tim Evaluasi Pengadaan melakukan penilaian dan mengambil keputusan sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 1995.

Pasal 10

- (1) Perjanjian kerjasama pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur dibuat Menteri/Pimpinan Lembaga selaku penanggung jawab proyek dengan sepenuhnya memperhatikan prinsip-prinsip sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden ini beserta lampirannya.
- (2) Perjanjian kerjasama memuat setidaknya ketentuan:
 - a. lingkup pekerjaan;
 - b. jangka waktu;
 - c. tarif pelayanan, dalam hal kerjasama menyangkut kegiatan pengelolaan infrastruktur;
 - d. hak dan kewajiban, termasuk resiko yang harus dipikul pihak-pihak;
 - e. sanksi dalam hal pihak-pihak tidak memenuhi ketentuan perjanjian;
 - f. penyelesaian perselisihan;
 - g. pemutusan atau pengakhiran perjanjian;
 - h. pengembalian infrastruktur dan atau pengelolaannya kepada Pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.
- (3) Dalam kaitannya dengan penggunaan Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI), dalam perjanjian harus dengan tegas dinyatakan jaminan dari badan usaha swasta yang bersangkutan bahwa:
 - a. HAKI yang digunakan sepenuhnya terbebas dari segala bentuk pelanggaran hukum;
 - b. Pemerintah akan dibebaskan dari segala gugatan atau tuntutan dari pihak ketiga manapun yang berkaitan dengan penggunaan HAKI dalam pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur;
 - c. sementara penyelesaian perkara sedang berjalan karena adanya gugatan atau tuntutan sebagaimana dimaksud dalam huruf b:
 - 1) kelangsungan pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur tetap dapat dilaksanakan;
 - 2) mengusahakan lisensi sehingga penggunaan HAKI tetap dapat berlangsung.

Pasal 11

- (1) Dalam hal rencana pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur tersebut merupakan proyek Pemerintah Daerah, maka:
 - a. rencana kerjasama, penawaran, dan penilaiannya tetap dilakukan sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden ini;
 - b. perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dibuat oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I atau Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal rencana pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur tersebut merupakan proyek Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, maka:
- a. rencana kerjasama yang telah disetujui Rapat Umum Pemegang Saham, penawaran dan penilaiannya tetap dilakukan sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden ini;
 - b. Perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dibuat oleh Badan Usaha Milik negara/Badan Usaha Milik Daerah yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasarnya.

Pasal 12

Dalam hal pelaksanaan kerjasama pengelolaan menyangkut tarif pelayanan, maka sesuai dengan prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, penentuan tarif tersebut ditetapkan Pemerintah sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku.

Pasal 13

Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional memonitor dan mengevaluasi pelaksanaan kerjasama Pemerintah dan badan usaha swasta dalam pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur agar berjalan sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden ini.

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Keputusan Presiden ini ditetapkan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional dan Menteri Koordinator Bidang Ekonomi, Keuangan dan Pengawasan Pembangunan selaku Ketua Tim Evaluasi Pengadaan, masing-masing sesuai dengan tugasnya.

Pasal 15

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 12 Januari 1998
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd
SOEHARTO

LAMPIRAN KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : 7 TAHUN 1998 TANGGAL : 12 JANUARI 1998

I. PENENTUAN PROYEK KERJASAMA DAN PEMILIHAN PIHAK SWASTA

1. Kewajiban Penanggung jawab/departemen teknis yang bersangkutan:

- (1) Penanggung jawab wajib melaksanakan, atau mengatur pelaksanaan pra studi kelayakan bagi tiap proyek yang akan diajukan kepada Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) untuk dipertimbangkan tercantum dalam Daftar Proyek Pembangunan Infrastruktur.
- (2) Sebelum mengajukan proyek kerjasama, penanggung jawab wajib menilai apakah pra studi kelayakan tersebut sudah memenuhi persyaratan yang dibutuhkan dimana proyek tersebut secara teknis dan ekonomis layak, dan mengikuti prinsip-prinsip sebagai berikut:
 - a. Penjelasan teknis yang mengidentifikasi dan mencakup semua komponen-komponen yang relevan;
 - b. Perkiraan biaya awal termasuk semua komponen-komponen proyek yang relevan;
 - c. Analisa Keuangan yang sesuai dengan ruang lingkup proyek dan masyarakat yang akan dilayani;
 - d. Identifikasi dan spesifikasi rancangan dan standar kinerja yang memadai;
 - e. Identifikasi lengkap atas kawasan dan masyarakat yang akan dilayani oleh proyek;
 - f. Identifikasi lokasi proyek harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku;
 - g. Analisa permintaan yang sesuai dengan ruang lingkup proyek dan masyarakat yang akan dilayani oleh proyek;
 - h. Identifikasi yang jelas dan perkiraan pembiayaan yang sesuai dengan seluruh langkah-langkah pembangunan proyek, termasuk diantaranya subsidi, kontrak dengan pihak pemerintah, dan konsesi keuangan;
 - i. Pertimbangan lingkungan yang memenuhi ketentuan serta identifikasi langkah-langkah antisipatif yang sesuai untuk mengatasi semua dampak negatif dari proyek;
 - j. Pengkajian aspek sosial yang mendalam mengenai pemindahan penduduk dan kompensasi kepada masyarakat yang terkena proyek;
 - k. Jangka waktu pelaksanaan, yang dinilai cukup dan sesuai dengan ruang lingkup dan tingkat kesulitan proyek;
 - l. Identifikasi manfaat ekonomi dan sosial dengan mempergunakan metodologi yang tepat;
 - m. Kajian yang memberikan jawaban, kenapa proyek tersebut menarik bagi pihak swasta;
 - n. Semua persetujuan yang diperlukan sebagai prasyarat pelaksanaan proyek, termasuk persetujuan atas analisa lingkungan, pengaturan pemindahan penduduk yang terkena proyek, persetujuan PKLN, izin pemerintah; dan
 - o. Metode yang paling tepat dalam menyeleksi pihak swasta (baik penawaran kompetitif satu tahap, penawaran kompetitif dua tahap, atau penawaran kompetitif yang disederhanakan), dan justifikasi atas metode yang direkomendasikan.

2. Kewajiban Bappenas:

- (1) Memeriksa apakah semua usulan proyek-proyek tersebut disertai dengan pra studi kelayakan. Usul proyek yang akan dipertimbangkan hanya yang sudah dilengkapi dengan pra studi kelayakan.

- (2) Meninjau kembali atau mengatur peninjauan pra studi-studi kelayakan secara independen, dan mempelajari dokumen pendukung. Peninjauan tersebut dilaksanakan untuk menentukan apakah pra studi-studi kelayakan tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang diuraikan di atas.
 - (3) Memberikan masukan kepada penanggung jawab apakah usulan-usulan proyek tersebut dapat dimasukkan atau tidak ke dalam Daftar Proyek (Kerjasama) Pembangunan Infrastruktur. Jika belum dapat dimasukkan ke dalam daftar, Bappenas dan penanggung jawab dapat bekerja sama untuk melengkapi usulan tersebut agar dapat dipertimbangkan.
 - (4) Bappenas akan memasukkan usul yang sudah memenuhi persyaratan ke dalam Daftar Proyek Pembangunan Infrastruktur.
 - (5) Bappenas memperbaharui dan menerbitkan secara berkala daftar proyek yang disetujui dan menyediakan salinan daftar proyek-proyek yang disetujui kepada pihak yang memerlukan.
3. Proyek yang bernilai Rp. 50 milyar atau lebih, wajib melalui proses penawaran terbuka.
 4. Proyek dengan spesifikasi teknis yang jelas diproses dengan penawaran satu tahap.
 5. Penawaran dua tahap akan digunakan untuk proyek-proyek besar yang membutuhkan spesifikasi teknis yang masih perlu dikembangkan, dimana:
 - (1) Spesifikasi teknis yang tersedia tidak memadai dan kurang lengkap untuk suatu penawaran kompetitif, akan tetapi terdapat kriteria teknis yang jelas untuk mengevaluasi proposal teknis.
 - (2) Terdapat lebih dari satu kualifikasi teknis.
 6. Keputusan untuk menggunakan penawaran satu atau dua tahap akan ditetapkan penanggung jawab setelah berkonsultasi dengan Bappenas, setelah dipenuhinya pra studi kelayakan dan sebelum mengeluarkan undangan prakualifikasi.

II. PRAKUALIFIKASI

1. Penanggung jawab akan menilai semua calon yang potensial berdasarkan prosedur prakualifikasi sebagai berikut:
 - (1) Sebelum melaksanakan pra kualifikasi, penanggung jawab mengundang calon-calon yang berminat melalui iklan. Iklan ini harus dengan jelas mengindikasikan:
 - a. Nama, dan lokasi proyek;
 - b. Nama, alamat, nomor telepon dan faksimile dari penanggung jawab;
 - c. Nama dari orang yang dapat dihubungi dan di mana dokumen prakualifikasi dapat diperoleh;
 - d. Waktu dan tanggal dari penutupan prakualifikasi dan prosedur bagi calon peminat, untuk menyerahkan permohonan prakualifikasi; dan
 - e. Ketentuan apakah penawaran dilakukan berdasarkan sistem satu tahap atau dua tahap.
 - (2) Dalam tempo tujuh hari setelah penerimaan permohonan prakualifikasi, penanggung jawab mengiklankan undangan melalui media massa yang mudah diperoleh.
 - (3) Sesudah penanggung jawab mengiklankan undangan untuk penawar potensial, penanggung jawab wajib menyediakan dokumen prakualifikasi untuk pihak yang berminat. Dokumen tersebut harus mengindikasikan:
 - a. Nama dan lokasi proyek;
 - b. Ruang lingkup dan perkiraan biaya dari proyek tersebut;
 - c. Nama, alamat, nomor telepon dan faksimile dari penanggung jawab;

- d. Waktu dan tanggal penutupan prakualifikasi (tidak kurang dari 60 hari sejak tanggal iklan dikeluarkan) serta prosedur yang harus dilalui pihak swasta untuk menyerahkan permohonan prakualifikasi.
- (4) Penawar potensial wajib mengisi dokumen prakualifikasi, mengenai hal-hal berikut:
- Pengalaman di sektor tersebut;
 - Kinerja dalam proyek yang sama, termasuk referensi dari klien yang terdahulu untuk proyek sejenis;
 - Pengalaman sejenis pada kondisi geografi, topografi dan iklim yang sama;
 - Kapasitas yang berhubungan dengan personalia dan peralatan; dan
 - Kemampuan keuangan untuk melaksanakan proyek.
- (5) Penanggung jawab wajib menyelesaikan prakualifikasi terhadap penawar potensial dalam jangka waktu 30 hari setelah penutupan tanggal prakualifikasi.
- (6) Penanggung jawab akan mengevaluasi apakah calon potensial akan sanggup melaksanakan proyek sesuai kriteria kualifikasi dengan menilai antara lain: kriteria butir (4) serta pengaturan organisasi dan manajemen, termasuk perusahaan pendukung (sub kontraktor, sub konsultan, dll).
- (7) Penanggung jawab wajib memberitahukan secara tertulis semua penawar potensial yang lulus prakualifikasi dan dalam waktu bersamaan memberitahukan kepada penawar yang tidak lulus prakualifikasi berikut alasannya. Penanggung jawab menyediakan salinan pra studi kelayakan proyek kepada seluruh peserta yang lulus prakualifikasi.
- (8) Penawar yang didiskualifikasi dapat memohon kepada Tim Evaluasi Pengadaan (Keppres No. 6/95) atas keputusan penanggung jawab dalam mendiskualifikasikan permohonan prakualifikasi mereka. Permohonan tersebut harus sudah diterima Tim Evaluasi Pengadaan dalam jangka waktu 15 hari sesudah penawar potensial menerima keputusan pendiskualifikasian itu dari penanggung jawab. Tim Evaluasi Pengadaan akan memberikan keputusan atas permohonan tersebut dalam waktu yang ditetapkan kemudian. Keputusan Tim Evaluasi Pengadaan atas permohonan tersebut bersifat final dan langsung mengikat.
- (9) Penanggung jawab wajib menyerahkan daftar semua peserta prakualifikasi kepada Tim Evaluasi Pengadaan.
2. Dalam hal penawaran sistem dua tahap akan diterapkan, maka penanggung jawab harus melaksanakan:
- Menetapkan kriteria dan spesifikasi teknis secara jelas yang menunjukkan persyaratan minimum atas operasi dan kinerja dari proyek, serta meminta agar calon yang telah lulus prakualifikasi supaya mengajukan proposal teknis.
 - Membahas proposal teknis tersebut dengan para peserta prakualifikasi berdasarkan standar dan parameter teknis proyek, dan
 - Mengundang peserta prakualifikasi untuk menyerahkan penawarannya berdasarkan kesepakatan standar dan parameter teknis dengan mengikuti persyaratan penawaran sebagaimana diatur dalam dokumen lelang.
3. (1) Perusahaan asing dapat diikutsertakan dalam prakualifikasi
- (2) Perusahaan asing yang lulus prakualifikasi berhak mengikuti lelang.
- (3) Dalam hal perusahaan asing tersebut memenangkan lelang, maka perusahaan yang bersangkutan harus membentuk badan hukum Indonesia untuk pelaksanaan pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur dimaksud, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1994 tentang Pembelian Saham Dalam Perusahaan Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing.

III. DOKUMEN LELANG

Perianggung jawab wajib mempersiapkan dan memberikan dokumen lelang kepada semua peserta yang lulus prakualifikasi:

1. Dokumen-dokumen lelang harus secara jelas menetapkan peraturan-peraturan lelang dan harus menyertakan antara lain, sebagai berikut:
 - (1) Undangan lelang.
 - (2) Petunjuk-petunjuk terhadap peserta lelang yang mencakup:
 - a. Penjelasan umum dan tujuan-tujuan proyek, termasuk pernyataan yang jelas tentang tujuan, ruang lingkup, hasil-hasil yang diharapkan, masyarakat yang akan dilayani, rancangan dan standar kinerja minimum dan standar lingkungan;
 - b. Prosedur penyerahan penawaran, termasuk tanggal, waktu, dan lokasi penyerahan penawaran, jaminan penawaran, dan masa berlakunya penawaran, serta cara penyerahan penawaran yang diperkenankan;
 - c. Usulan waktu pembukaan penawaran;
 - d. Prinsip-prinsip penetapan dan penyesuaian tarif, ongkos, biaya, dan sewa;
 - e. Jaminan-jaminan yang diberikan oleh penanggung jawab;
 - f. Kebutuhan akan suatu badan hukum terkait, jika ada;
 - g. Sejauh mana penanggung jawab dan/atau badan lainnya ikut serta di dalam pembiayaan bagian dari proyek;
 - h. Bantuan atau usaha peningkatan yang akan diberikan oleh penanggung jawab;
 - i. Tabel yang secara jelas mengindikasikan resiko yang akan dialokasikan kepada penanggung jawab, pihak swasta, dan pemakai.
 - (3) Formulir penawaran
 - (4) Syarat-syarat umum dan khusus yang akan diterapkan di dalam perjanjian.
 - (5) Salinan pra studi kelayakan.
 - (6) Salinan dari konsep perjanjian yang menggambarkan bentuk kerjasama (seperti: BOT, BOO, pemberian konsesi dll) dan periode maksimum konstruksi.
 - (7) Jaminan penawaran pro forma.
 - (8) Jaminan pelaksanaan pro forma.
 - (9) Lampiran-lampiran, termasuk informasi tambahan yang relevan, seperti data-data ekonomi, sosial, kependudukan, dan lingkungan yang diperlukan untuk menyempurnakan kualitas penawaran; dan
 - (10) Dokumen lainnya yang oleh Penanggung jawab dianggap berguna bagi penawar.
2. Penawaran dan dokumen lainnya yang diserahkan oleh pihak penawar dan hal-hal yang berhubungan dengan penawaran harus dipersiapkan di dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris. Apabila dalam pelaksanaan terjadi perselisihan, dokumen yang dijadikan acuan adalah dokumen dalam Bahasa Indonesia.
3. Informasi tambahan, penjelasan, pembetulan kesalahan atau perubahan terhadap dokumen penawaran harus diberikan kepada peserta lelang secara resmi dan tertulis.
4. Semua penawar dapat diberikan waktu tambahan selama waktu yang disepakati dalam Rapat Penjelasan Lelang (bidding conference) bila memang diperlukan perubahan atas dokumen lelang.
5. Jaminan penawaran atas nama investor dibutuhkan dalam penawaran. Jumlah jaminan penawaran akan mencerminkan jumlah kerugian yang akan ditanggung penanggung jawab yang mungkin timbul, apabila penawar mengundurkan diri atau gagal menandatangani perjanjian. Jumlah jaminan penawaran ditetapkan oleh penanggung jawab.

6. Semua penawaran secara maksimal diusahakan menggunakan mata uang Rupiah Indonesia.
7. Dokumen lelang harus dengan jelas mengindikasikan apakah penyesuaian-penyesuaian terhadap pembiayaan proyek diperbolehkan, dan mengindikasikan dengan jelas kejadian dan/atau keadaan dimana penyesuaian biaya diizinkan.
8. Dokumen lelang harus dengan jelas mengindikasikan bahwa penawar yang sukses harus memberikan jaminan kinerja di dalam formulir jaminan bank atas nama pemenang yang setara dengan 5% dari taksiran nilai perjanjian. Jaminan bank dapat diperoleh dari suatu bank di Indonesia maupun bank internasional yang mempunyai cabang di Indonesia. Jaminan tersebut akan dipegang penanggung jawab dan harus memiliki masa berlaku sampai dengan: (1) Penyelesaian proyek secara fisik; dan (2) 12 bulan setelah proyek mulai beroperasi.
9. Kecuali ditetapkan lain, penyerahan penawaran paling sedikit 90 hari dari tanggal dikeluarkannya dokumen.
10. Penawaran yang disampaikan setelah waktu dan tanggal yang ditetapkan akan dikembalikan tanpa dibuka.
11. Penawar dapat diminta untuk memperpanjang masa berlakunya penawaran mereka tanpa ada modifikasi pada surat penawarannya. Penawar yang tidak memenuhi hal tersebut; penawaran mereka akan dikembalikan bersama-sama dengan jaminan penawaran mereka.
12. Penanggung jawab akan mengadakan rapat penjelasan pra penawaran, tidak kurang dari 21 hari dan tidak lebih dari 45 hari setelah dikeluarkannya dokumen lelang.
13. Tanggal, waktu dan lokasi dari rapat penjelasan pra penawaran akan diberikan kepada penawar di dalam petunjuk-petunjuk pelelangan. Semua perubahan waktu dan lokasi dari penjelasan pra penawaran akan disampaikan melalui surat dan faks kepada setiap penawar.
14. Tidak satupun ketentuan yang dinyatakan di dalam pertemuan penjelasan tersebut akan merubah batasan atau penawaran dan kondisi dokumen lelang, terkecuali jika dibuat sebagai tambahan tertulis dari penanggung jawab. Penanggung jawab akan mengeluarkan penjelasan tambahan secara tertulis kepada semua penawar.
15. Para penawar dapat mengajukan pertanyaan tertulis kepada penanggung jawab guna mendapatkan penjelasan atas dokumen penawaran, atau data atau informasi yang berhubungan dengan penawaran. Pihak penawar harus memberikan waktu yang cukup kepada penanggung jawab untuk mempertimbangkan dan menjawab permintaan tersebut. Penanggung jawab akan mengirimkan pemberitahuan tambahan secara tertulis kepada setiap penawar dan kepada Tim Evaluasi Pengadaan melalui faks atau media elektronik lainnya.
16. Pihak penawar bertanggung jawab terhadap penilaian yang hati-hati dan pengenalan sepenuhnya atas segala persyaratan, terminologi dan kondisi dari dokumen lelang atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah atau penanggung jawab. Penanggung jawab tidak bertanggung jawab atas kesalahan-kesalahan atau salah pengertian dari pihak penawar yang berasal dari informasi (termasuk dokumen lelang) yang disediakan oleh penanggung jawab.
17. Waktu, tanggal dan tempat akhir penyerahan penawaran dicantumkan di dalam dokumen lelang. Dokumen penawaran akan dibuka secara umum pada waktu dan tempat yang ditetapkan.
18. Para penawar tidak dapat memperbaiki, mengubah, atau mengganti penawaran mereka setelah penawaran dibuka.

IV. EVALUASI PENAWARAN

1. Evaluasi penawaran dilaksanakan sebagai berikut:
 - (1) Setelah penawaran dibuka, diperiksa kesalahan perhitungan dan tanggapan peserta terhadap dokumen lelang. Di dalam menilai tanggapan, penanggung jawab harus memastikan kesesuaian dengan segala terminologi dan syarat-syarat dari dokumen penawaran tanpa modifikasi yang penting termasuk antara lain semua jaminan yang diperlukan, obligasi sudah ada, telah dibubuhi tanda tangan, dan kepastian apakah dokumen-dokumen tersusun rapi. Penawaran yang memiliki kesalahan perhitungan akan ditolak.
 - (2) Semua penawaran kemudian dievaluasi untuk memastikan bahwa penawaran-penawaran tersebut sepenuhnya sesuai dengan kriteria teknis dan kinerja yang diperlukan:
 - a. Basic design minimal harus memenuhi ketentuan teknis dan standar lingkungan yang telah ditetapkan dalam dokumen penawaran. Penelitian lapangan harus menghasilkan rencana teknis yang tepat dan jadwal pelaksanaan proyek harus dapat dicapai;
 - b. Pengaturan organisasi yang diusulkan untuk proyek, pengaturan operasi dan pemeliharaan harus dijabarkan dengan jelas agar menjamin kinerja yang direncanakan sesuai dengan standar kinerja yang telah ditetapkan;
 - c. Rencana pembiayaan harus lengkap dengan memperhitungkan semua pembiayaan konstruksi proyek, dan pengoperasian awalnya. Perbedaan atau ketidakpastian dalam perencanaan keuangan menjadi dasar dalam menolak suatu penawaran. Juga harus diperhitungkan ketersediaan biaya cadangan untuk menutup kemungkinan kelebihan biaya, keterlambatan pekerjaan, atau terjadinya defisit arus kas pada awal operasi.
 - (3) Hanya penawaran yang responsif dan telah melalui penilaian teknis yang akan dilakukan evaluasi pembiayaannya:
 - a. Perbandingan dan evaluasi dari proposal keuangan harus dilaksanakan dengan mempergunakan metode "present value of financial discounting". Tarif diskonto yang diterapkan di dalam evaluasi ini adalah tarif Sertifikat Bank Indonesia untuk 3 bulan yang berlaku pada hari penawaran dibuka, atau tarif lain yang disetujui oleh Tim Evaluasi Pengadaan untuk evaluasi keuangan proyek kerjasama swasta dan pemerintah;
 - b. Arus keuangan (financial flows) yang dipergunakan di dalam dokumen penawaran harus sesuai dengan rancangan teknis minimum dan standar pelaksanaan, perencanaan dan spesifikasi yang tercantum di dalam dokumen lelang;
 - c. Arus keuangan dari semua penawaran akan dievaluasi pada periode yang sama (masa konsesi) sebagaimana disebutkan di dalam dokumen penawaran. Penawaran yang menunjukkan arus keuangan kurang dari atau lebih besar dari jangka waktu yang ditetapkan di dalam dokumen penawaran akan didiskualifikasi;
 - d. Mata uang yang dipakai pada evaluasi penawaran adalah Rupiah Indonesia;
 - e. Semua penawaran akan dinilai secara teliti, untuk memastikan bahwa semua perhitungan sudah dimasukkan, yang meliputi:
 - (i) Penempatan staff dan pembiayaannya;
 - (ii) Biaya operasi dan pemeliharaan;
 - (iii) Modal kerja yang memadai (termasuk di antaranya, penerimaan kas, inventarisasi suku cadang, inventarisasi lainnya, setoran dan uang muka).
 - (iv) Penggantian dan pembaharuan peralatan selama masa pembangunan dan operasional;

- (v) Lisensi, izin, dan pembayaran yang berhubungan dengan izin teknologi;
 - (vi) Pajak-pajak pendapatan dan pajak-pajak yang lainnya.
- f. Semua penawaran harus dievaluasi secara seksama untuk memastikan bahwa proyeksi permintaan dan tingkat pertumbuhan yang terdapat di dalam analisa adalah wajar dan secara luas konsisten dengan proyeksi permintaan dalam pra studi kelayakan dan/atau dokumen penawaran. Jika proyeksi permintaan sudah tercakup sebagai bagian dari dokumen penawaran, maka versi ini akan berlaku juga pada pra studi kelayakan;
 - g. Perhitungan tarif harus sesuai dengan yang ada dalam dokumen lelang;
 - h. Semua dukungan masyarakat yang termasuk di dalam proposal keuangan harus secara jelas dan wajar diindikasikan dan dicantumkan di dalam analisa;
 - i. Jadwal pelaksanaan proyek harus konsisten dengan arus keuangan yang terdapat dalam analisa keuangan;
 - j. Bahwa semua pembayaran hutang, pengaturan keuangan, bunga dan amortisasi hutang harus secara tegas diindikasikan dan dihitung dalam analisa keuangan;
 - k. Sesuai dengan hal tersebut di atas, penanggung jawab akan merekomendasikan penyerahan perjanjian kepada penawar yang penawarannya memenuhi persyaratan, evaluasi teknisnya memuaskan, dan yang membuat usulan pembiayaan:
 - (i) Usulan tarif subsidi, ongkos biaya, dan sewa yang diusulkan dalam hal Build Operate Transfer (BOT), Build Own Operate (BOO), Develop Operate Transfer (DOT), Rehabilitate Operate Transfer (ROT), Rehabilitate Operate Own (ROO), dan bentuk-bentuk lainnya yang serupa yang menghasilkan potongan terendah dari nilai sekarang;
 - (ii) Usulan jadwal pembayaran amortisasi dalam hal Build Transfer (BT), Build Lease and Transfer (BLT), Build Transfer and Operate (BTO), dan bentuk-bentuk serupa lainnya, yang menghasilkan potongan terendah dari nilai sekarang, atau
 - (iii) Usulan jadwal pembiayaan kepada pihak penanggung jawab dalam hal penyewaan dan bentuk-bentuk serupa lainnya yang menghasilkan potongan tertinggi dari nilai sekarang.
2. Dalam hal pihak swasta menjadi pemrakarsa proyek dan jika ditawarkan kepada umum, maka pemrakarsa akan mendapatkan tambahan nilai dalam evaluasi tender yang besarnya ditentukan oleh penanggung jawab, serta memenuhi ketentuan di bawah ini:
 - a. Penawar telah mengajukan usul proyek kepada penanggung jawab atas inisiatif pihak swasta tersebut;
 - b. Penawar telah melaksanakan pra studi kelayakan yang menghasilkan proyek yang tercantum dalam Daftar Proyek Pembangunan Infrastruktur;
 - c. Studi prakualifikasi terbuka bagi seluruh peserta lainnya;
 - d. Penawar telah lulus prakualifikasi penawaran dan penawarannya telah memenuhi persyaratan teknis;
 - e. Terdapat lebih dari satu penawaran yang memenuhi persyaratan teknis.

V. PENOLAKAN ATAS PENAWARAN

1. Penanggung jawab dapat menolak penawaran-penawaran yang ada, dan dapat pula mengadakan penawaran ulang.
2. Penawaran ulang didasarkan pada pertimbangan:

- (1) Penawaran yang diajukan tidak memenuhi persyaratan yang ada di dalam dokumen penawaran; atau
- (2) Persyaratan penawaran tidak dipenuhi, dimana hanya terdapat kurang dari dua penawaran yang memenuhi syarat.
3. Jika hanya ada satu penawaran yang memenuhi syarat yang sesuai secara teknis, dan penanggung jawab mengusulkan untuk mengadakan perjanjian dengan penawar tersebut, penanggung jawab perlu mendapat persetujuan dari Tim Evaluasi Pengadaan untuk melaksanakan negosiasi dengan pihak penawar.
4. Negosiasi tersebut dalam No.3 di atas akan memastikan bahwa penawaran itu bertujuan untuk mendapatkan hasil terbaik bagi kepentingan masyarakat konsumen menyerahkan rekomendasinya untuk memperoleh persetujuan Tim Evaluasi Pengadaan atas hasil negosiasi dengan pihak swasta.
5. Bila Tim Evaluasi Pengadaan menyetujui perundingan dengan satu penawar yang memenuhi syarat tersebut, maka semua penawaran lainnya akan ditolak.
6. Penawar sebagaimana disebutkan di atas, dapat dilakukan oleh satu perusahaan atau sekelompok perusahaan atau gabungan beberapa perusahaan yang mengajukan satu penawaran secara bersama.
7. Dalam masa 120 hari dari tanggal penutupan penawaran, penanggung jawab menyerahkan kepada Tim Evaluasi Pengadaan untuk ditinjau lebih lanjut hal-hal sebagai berikut:
 - (1) Laporan hasil evaluasi dan rekomendasi penanggung jawab untuk membuat perjanjian.
 - (2) Konsep perjanjian (yang belum ditandatangani) dengan pihak penawar, yang telah berhasil melalui seleksi.
8. Dalam 28 hari setelah penanggung jawab menyerahkan dokumen sebagaimana diuraikan pada No. 7, dan bilamana Tim Evaluasi Pengadaan menyetujui proses pelelangan dan mengetahui bahwa semua prinsip, prosedur dan kebijaksanaan pemerintah dalam lampiran Keputusan Presiden ini sudah dipenuhi, Tim Evaluasi Pengadaan dapat menyetujui rekomendasi penanggung jawab atas hasil pelelangan.
9. Tim Evaluasi Pengadaan tidak dapat mengeluarkan persetujuan bagi proyek yang tidak mengikuti ketentuan Keputusan Presiden ini.

VI. PENYEDERHANAAN PENAWARAN KOMPETITIF

1. Proyek-proyek infrastruktur dengan taksiran biaya kurang dari Rp. 50 milyar, prosedur penawarannya dapat dilaksanakan lebih sederhana.
2. Prosedur yang lebih sederhana tersebut ditetapkan oleh Menteri, Gubernur atau Kepala Daerah Tingkat II (Bupati atau Walikota) yang bersangkutan.
3. Prosedur penawaran yang disederhanakan mengikuti ketentuan sebagai berikut:
 - (1) Hanya penawar-penawar yang lulus prakualifikasi yang diperbolehkan untuk mengadakan penawaran.
 - (2) Prakualifikasi akan dilaksanakan melalui proses yang transparan dan konsisten.
 - (3) Semua undangan untuk prakualifikasi akan disampaikan kepada KADIN dan INKINDO serta GAPENSI dan akan diiklankan pada:
 - a. Mass Media;
 - b. Media cetak, termasuk surat kabar, publikasi dagang; dan
 - c. Business news.
 - (4) Semua pihak yang telah menyerahkan dokumen prakualifikasi sebelum tanggal penutupan penawaran akan dipertimbangkan, dan akan diberitahukan hasilnya.

- (5) Sekurangnya lima penawar terendah akan diperkenankan untuk ikut serta di dalam penawaran.
- (6) Pembukaan penawaran akan dilakukan secara terbuka dan semua penawar akan diundang untuk hadir.
- (7) Setiap penawaran akan dinilai, apakah tanggap dan secara teknis memenuhi syarat. Panitia akan menilai usul pembiayaan berdasar kriteria evaluasi.
- (8) Penanggung jawab akan melaporkan kepada Tim Evaluasi Pengadaan hasil pelelangan.

VII. PROSEDUR PEMBERITAHUAN KEPADA PENAWAR

Setelah Tim Evaluasi Pengadaan, atau Menteri, atau Gubernur, atau Kepala Daerah Tingkat II menyetujui hasil pemilihan pihak swasta:

1. Hasil dari seleksi akan dipublikasikan dan disebarluaskan kepada masyarakat;
2. Penanggung jawab akan memberitahukan kepada semua peserta lelang yang tidak lulus, hasil evaluasi disertai penjelasan.
3. Dalam masa 14 hari setelah dipublikasikan atau 15 hari setelah pemberitahuan tertulis atas penawaran yang tidak berhasil, pihak yang tidak berhasil dapat mengajukan keberatan kepada Tim Evaluasi Pengadaan.
4. Untuk butir (3) di atas, Tim Evaluasi Pengadaan akan memberikan keputusannya dalam waktu 30 hari setelah tanggal penerimaan permohonan tersebut. Keputusan Tim Evaluasi Pengadaan tersebut bersifat final.
5. Dalam hal ada keberatan, penanggung jawab tidak dapat memutuskan sesuatu atas proyek tersebut, termasuk menandatangani perjanjian dengan pihak pemenang, harus menunggu sampai keputusan Tim Evaluasi Pengadaan dikeluarkan.
6. Setelah keputusan Tim Evaluasi Pengadaan dikirimkan kepada peserta yang berhasil, penanggung jawab akan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk menyelesaikan perjanjian dan selanjutnya memberitahukan kepada pemenang agar memulai kegiatan.
7. Hak dan kewajiban para pihak dalam proyek kerjasama pembangunan infrastruktur dijabarkan secara rinci dalam suatu perjanjian, sesuai dengan Keputusan Presiden ini.
8. Perubahan dan penambahan ketentuan terhadap cakupan perjanjian dapat dilakukan sewaktu-waktu dengan kesepakatan bersama dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak swasta dan sebaliknya. Penambahan atau pengurangan pekerjaan akibat perubahan kontrak wajib disesuaikan dengan perubahan biaya proyek dan/atau waktu penyelesaian proyek.

VII. MONITORING DAN EVALUASI

1. Penanggung jawab berkewajiban atas administrasi dan pemantauan pelaksanaan proyek dan melaporkannya kepada Bappenas setiap enam bulan.
2. Penanggung jawab berkewajiban mengadakan audit keuangan pada pelaksanaan pembangunan dan pengoperasiannya setiap tahun, dan dilakukan oleh auditor yang independen.
3. Dalam 6 bulan setelah penyelesaian proyek, penanggung jawab membuat laporan penyelesaian proyek kepada Bappenas, yang berisikan saran-saran dan hal lain yang dapat dipetik selama pelaksanaan proyek mulai dari laporan atas persiapan, pembangunan sampai pengoperasian fasilitas tersebut.
4. Kecuali tercantum dalam perjanjian, sejak penandatanganan perjanjian sampai penyelesaian proyek, atau jika ditetapkan lain, penanggung jawab dan/atau pihak swasta dapat mengajukan keberatan berkaitan dengan pelaksanaan fisik proyek,

atau hal lain berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, kepada Tim Evaluasi Pengadaan untuk mendapat pertimbangan.

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd
SOEHARTO

Kutipan 1: LEMBARAN NEGARA TAHUN 1998 YANG TELAH DICETAK ULANG



PERJANJIAN KERJASAMA PENATAAN, PENGEMBANGAN, PEMBANGUNAN DAN
PENGELOLAAN GELANGGANG OLAHRAGA MAHASISWA SOEMANTRI
BRODJONEGORO DAN KOMPLEK SENI BUDAYA DAN
PUSAT PERFILMAN H.USMAR ISMAIL,
KUNINGAN - JAKARTA SELATAN

DISUSUN OLEH

DAFTAR KONTAK

DAFTAR KONTAK

DAFTAR KONTAK

DAFTAR KONTAK

DAFTAR KONTAK

DAFTAR KONTAK

oleh dan diantara

DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

dan

PT. BAKRIE INVESTINDO

JAKARTA

12 AGUSTUS 1992

SAL	Halaman
1 DEFINISI	4
2 TUJUAN KERJASAMA	10
3 SISTEM KERJASAMA	11
4 HAK DKI	15
5 TIAKTIIN	17
6 KEWAJIBAN DKI	17
7 KEWAJIBAN DIN	20
8 JAMINAN	22
9 KONSULTAN	23
10 PERNYATAAN DAN JAMINAN	25
11 PERSYARATAN PELAKSANAAN	27
12 DENDA	27
13 ASURANSI	28
14 PERISTIWA CIDERA JANJI DIN	30
15 PERISTIWA CIDERA JANJI DKI	31
16 AKIBAT PERISTIWA CIDERA JANJI	33
17 FORCE MAJEURE	35
18 PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN	36
19 PENYELESAIAN PERSELISIHAN DAN DOMISILI HUKUM	37
20 PEMBERITAHUAN	40
21 KETENTUAN-KETENTUAN LAIN	41

LAMPIRAN - LAMPIRAN

LAMPIRAN I PETA SITUASI

II MASTER PLAN

III JADWAL WAKTU PEKERJAAN

IV JADWAL PEMBAYARAN ROYALTI

V BIAYA PEMBANGUNAN



PERFILMAN H. USMAR ISMAIL, KUNINGAN - JAKARTA

ari ini, Sabtu, tanggal duapuluh dua Agustus tahun seribu
tanratus sembilan puluh dua (22-08-1992) telah dibuat dan
datangani Perjanjian Kerjasama ini (selanjutnya disebut
anjian"), oleh dan antara :

WIYOGO ATMODARMINTO Gubernur Kepala Daerah Khusus
Ibukota Jakarta, berkantor di Jalan
Medan Merdeka Selatan Nomor 8 - 9,
Jakarta Pusat;

Dalam hal ini menjalankan jabatannya
tersebut dan oleh karenanya
bertindak untuk dan atas nama
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
berdasarkan pasal 23 ayat (1)
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974
tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di
Daerah;

Selanjutnya disebut "DKI";

22-08-1992
11.30

INVESTINDO, yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Wisma Bakrie, Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-1, Jakarta Selatan, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 20 Desember 1991 Nomor 102, Tambahan Nomor 4937 yang dimuat dalam akta tertanggal 18 Juli 1991 Nomor 75, dibuat di hadapan Muhaní Salim, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor C2-6520.HT.01.01-TH'91, tanggal 9 Nopember 1991, yang untuk perbuatan hukum dimaksud

INVESTINDO, yaitu dengan turut menandatangani Perjanjian ini;

Selanjutnya disebut sebagai "BIN".

Para Pihak BIN secara bersama-sama selanjutnya disebut "Para Pihak".

Para Pihak bersama ini menerangkan hal-hal sebagai berikut :

Pada tanggal 21 Juni 1991 Para Pihak telah menandatangani Kesepakatan Bersama dalam rangka Kerjasama Penataan, Pengembangan dan Pengelolaan Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro dan Komplek Seni Budaya dan Pusat Perfilman H. Usman Ismail, Kuningan - Jakarta Selatan;

dan oleh dan antara BNC dan DAS dengan pengetahuan/persetujuan DKI Jakarta, pada tanggal 10 Januari 1991 telah pula dibuat, ditandatangani serta diberlakukan suatu INSTRUMENT KESEPAKATAN ATAS KERJASAMA Penataan, Pengembangan dan Pengelolaan areal Gema Soemantri Brodjonegoro dan komplek Seni Budaya dan Perfilman H. Usman Ismail, Jalan HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan;

Ibukota Nomor 24 Tahun 1992 tentang Persetujuan terhadap Nama Penataan, Pengembangan dan Pengelolaan Gelanggang Jawa Soemantri Brodjonegoro dan Kompleks Seni Budaya dan Perfilman H Usmar Ismail, Kuningan - Jakarta Selatan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan PT. Bakrie Para Corporation dan PT. Dharma Alumas Sakti tertanggal 22 1992:

sebagai kelanjutan dan realisasi dari Kesepakatan Bersama telah dibuat dan ditandatangani Para Pihak tersebut, Para sepakat dan setuju untuk membuat dan menandatangani suatu perjanjian kerjasama.

OLEH KARENA ITU, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para setuju untuk menandatangani serta melaksanakan Perjanjian dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

1
PISI

KOMPL OLAH-RAGA

"Areal IA1" berarti sebagian lahan dari Komplek I yang luasnya lebih kurang 59.000 M² (limapuluh sembilan ribu meter persegi) sebagaimana tercantum pada Peta Situasi dalam Lampiran I Perjanjian ini.

Lampiran I Perjanjian ini.

"Areal IB1" berarti ~~sebagian lahan dari~~ Komplek I yang di atasnya akan dibangun Komplek Civic Center sebagaimana tercantum pada Peta Situasi dalam Lampiran I Perjanjian ini.

"Areal IB1-BIN" berarti sebagian lahan dari Areal IB1 yang luasnya lebih kurang 4.700 M² (empatribu tujuh ratus meter persegi) dimana di atasnya akan dibangun: (i) sarana kegiatan organisasi kewanitaan, (ii) sarana perpustakaan, (iii) sarana kebudayaan, (iv) sarana teater dan (v) Prasarana Lingkungan, sebagaimana tercantum pada Peta Situasi dalam Lampiran I Perjanjian ini.

"Areal IIA" berarti sebagian lahan dari Komplek II seluas lebih kurang 16.165 M² (enambelas ribu seratus enampuluh lima meter persegi) yang di atasnya akan dibangun Komplek Komersial IIA sebagaimana tercantum pada Peta Situasi dalam Lampiran I Perjanjian ini.

"Bank" berarti satu atau beberapa bank yang bonafide, baik bank pemerintah maupun bank swasta.

sarana penunjangnya yang telah selesai dibuat, direhabilitasi/atau dibangun oleh BIN di Areal IA1 dan Areal IB1-BIN kepada DKI.

"Biaya Pembangunan" berarti seluruh biaya-biaya, ongkos-ongkos dan pengeluaran yang wajib dikeluarkan atas beban dan tanggungan BIN dalam mempersiapkan, melaksanakan, menyelesaikan serta menyerahkan hasil Pekerjaan.

"Club House" berarti semua gedung dan sarana olahraga yang didirikan diatas Areal IA2 sebagaimana tercantum pada Master Plan dalam Lampiran II Perjanjian ini.

"Dokumen-Dokumen Proyek" berarti semua dan seluruh dokumen-dokumen asli yang telah disetujui oleh Para Pihak dan yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan di Areal IA1 dan di Areal IB1-BIN sebagaimana tercantum dalam Lampiran-Lampiran Perjanjian ini.

"Hak Pengelolaan" berarti hak untuk mengelola dan menikmati hasil dari hak pengelolaan di Areal IA2 dan di Areal IIA berikut seluruh bangunan dan fasilitas penunjangnya yang akan didirikan.

"Komplek I" berarti sebidang tanah seluas kurang lebih 12 Ha (dua belas hektar) yang terletak di Jalan H.R.Rasuna Said, Jakarta Selatan yang di atasnya terdapat beberapa bangunan dan fasilitas olahraga atau yang lebih dikenal dengan nama Komplek Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro sebagaimana tercantum pada Peta Situasi dalam Lampiran I Perjanjian ini.

"Komplek II" berarti sebidang tanah seluas kurang lebih 3,7 Ha (tiga tujuh persepuluh hektar) yang terletak di Jalan H.R.Rasuna Said, Jakarta Selatan yang di atasnya terdapat beberapa bangunan yang lebih dikenal dengan nama Kompleks Seni Budaya dan Pusat Pefilman H. Usmar Ismail sebagaimana tercantum pada Peta Situasi dalam Lampiran I Perjanjian ini.

"Komplek Kuningan" berarti semua bangunan dan fasilitas penunjangnya yang sekarang berada diatas Komplek I dan Komplek II.

"Komplek Civic Center BIN" berarti semua bangunan yang akan didirikan diatas Areal IBI-BIN sebagaimana tercantum pada Master Plan dalam Lampiran II Perjanjian ini.

al IIA sebagai...
piran II Perjanjian ini.

komplek Olahraga" berarti semua bangunan dan fasilitas olahraga yang akan didirikan dan/atau direnovasi oleh BIN atau perusahaan BIN di Areal IAI sebagaimana tercantum pada Master Plan dalam Lampiran II Perjanjian ini.

Kontraktor" berarti suatu perusahaan yang ditunjuk oleh BIN atau Perusahaan BIN yang melaksanakan pekerjaan di Areal IAI dan IBI-BIN yang disetujui oleh DKI. Persetujuan mana tidak akan ditolak tanpa dasar yang kuat.

Masa Pembangunan" berarti suatu jangka waktu selama 5 (lima) tahun terhitung sejak Tanggal Efektif dimana BIN dan/atau Perusahaan BIN diwajibkan untuk menyelesaikan perenovasian dan/atau pembangunan di Club House dan Komplek Komersial IIA.

"Masa Pemeliharaan" berarti suatu jangka waktu selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan untuk menilai hasil Pekerjaan.

delapan) tahun terhitung sejak tanggal berakhirnya Masa Pembangunan.

"Menteri" berarti Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia.

"Pekerjaan" berarti suatu kewajiban bagi BIN untuk melakukan penataan, perenovasian dan/atau pembangunan di Areal IAI dan Areal IBI-BIN paling lambat 36 (tigapuluh enam) bulan sejak Perjanjian ini disahkan oleh Menteri.

"Penilai" berarti suatu perusahaan penilai yang bonafide yang ditunjuk secara bersama-sama oleh Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.

"Perusahaan BIN" berarti satu atau beberapa perusahaan berbentuk perseroan terbatas yang dibentuk/didirikan oleh BIN serta pihak ketiga yang lain, baik di dalam rangka penanaman modal dalam negeri, maupun penanaman modal asing, untuk melaksanakan hak dan kewajiban BIN sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

"Prasarana Lingkungan" berarti semua dan setiap jalan, taman, saluran air, penerapan jalan umum, shelter bus, rambu lalu lintas yang terdapat di Komplek I.

2

N KERJASAMA

Tujuan daripada kerjasama ini adalah untuk mengoptimalkan Komplek Kuningan sehingga dapat meningkatkan kualitas, fungsi dan memberikan manfaat dan kontribusi kepada lingkungan, masyarakat dan Para Pihak.

Untuk mencapai tujuan sebagaimana diatur dalam pasal 2.1 di atas, Para Pihak sepakat untuk menata, merenovasi, membangun dan mengembangkan Komplek Kuningan dengan tidak mengurangi atau menghilangkan fungsi kegiatan dan kepemilikan yang ada sekarang.

Dalam melakukan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 2.2 di atas, Para Pihak setuju dan sepakat untuk menentukan sistem kerjasama, kewajiban-kewajiban dan hak-hak Para Pihak pada masing-masing Areal IA1, Areal IA2, Areal IB1-BIN dan Areal IIA, sebagaimana termaktub dalam Perjanjian ini.

Sistem Kerjasama untuk Areal IB1-BIN :

- a. Sistem kerjasama untuk Areal IB1-BIN adalah Build and Transfer ("BT"), dimana setelah Komplek Civic Center selesai dibangun, maka Areal IB1-BIN beserta Komplek Civic Center BIN akan diserahkan oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN kepada DKI;
- b. Penyerahan Areal IB1-BIN dan Komplek Civic Center BIN kepada DKI akan dilakukan oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN di atas akan dilakukan oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN kepada DKI dengan membuat dan menandatangani Berita Acara Serah Terima Pekerjaan. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara tersebut, DKI bertanggung jawab untuk mengelola dan memelihara Areal IB1-BIN dan Komplek Civic Center BIN atas tanggungan dan biayanya sendiri tanpa melibatkan BIN dan/atau Perusahaan BIN;
- c. BIN dan/atau Perusahaan BIN berkewajiban untuk menyelesaikan pelaksanaan penataan, pengembangan dan pembangunan Areal IB1-BIN dan Komplek Civic Center BIN;

Sistem kerjasama untuk Areal IA1 :

- a. Sistem kerjasama untuk Areal IA1 adalah Build, Transfer and Operate ("BTO");

Komplek Olahraga akan diserahkan oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN kepada DKI;

c. Setelah ditandatangani Berita Acara Serah Terima Pekerjaan, DKI akan menyerahkan hak pengelolaan atas Komplek Olahraga kepada BIN untuk jangka waktu 48 (empatpuluh delapan) tahun terus menerus;

d. Kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN diberikan hak opsi untuk melanjutkan Hak Pengelolaan atas Areal IA1 dan Komplek Olahraga. Untuk merealisasikan hak opsi ini, maka paling lambat dalam waktu 3 (tiga) tahun sebelum berakhirnya Masa Pengelolaan di atas, oleh dan diantara BIN dan/atau Perusahaan BIN dan DKI akan dilakukan perundingan/negosiasi mengenai persyaratan dan ketentuan dari Hak Pengelolaan lanjutan dimaksud;

Sistem kerjasama untuk Areal IA2 :

a. Sistem kerjasama untuk Areal IA2 adalah Build, Operate and Transfer ("BOT");

- b. BIN dan/atau Perusahaan BIN akan melaksanakan Pekerjaan di Areal IA1, dimana setelah Komplek Olahraga selesai ditata, direnovasi dan dibangun, maka Areal IA1 beserta Komplek Olahraga akan diserahkan oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN kepada DKI;
- c. Setelah ditandatangani Berita Acara Serah Terima Pekerjaan, DKI akan menyerahkan hak pengelolaan atas Komplek Olahraga kepada BIN untuk jangka waktu 48 (empatpuluh delapan) tahun terus menerus;
- d. Kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN diberikan hak opsi untuk melanjutkan Hak Pengelolaan atas Areal IA1 dan Komplek Olahraga. Untuk merealisasikan hak opsi ini, maka paling lambat dalam waktu 3 (tiga) tahun sebelum berakhirnya Masa Pengelolaan di atas, oleh dan diantara BIN dan/atau Perusahaan BIN dan DKI akan dilakukan perundingan/negosiasi mengenai persyaratan dan ketentuan dari Hak Pengelolaan lanjutan dimaksud;

3.3 Sistem kerjasama untuk Areal IA2 :

- a. Sistem kerjasama untuk Areal IA2 adalah Build, Operate and Transfer ("BOT");

- f. Setelah berakhirnya Masa Pengelolaan Areal IA2 dan Club House di atas, maka Areal IA2 dan Club House serta Hak Guna Bangunan tersebut akan diserahkan oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN kepada dan untuk dimiliki DKI tanpa kompensasi pembayaran apapun.

Sistem kerjasama untuk Areal IIA :

- a. Sistem kerjasama untuk Areal IIA adalah Build, Operate and Transfer ("BOT");
- b. BIN dan/atau Perusahaan BIN berkewajiban untuk menyelesaikan pelaksanaan penataan, pengembangan dan pembangunan Komplek Komersial IIA di atas Areal IIA pada Masa Pembangunan;
- c. DKI berkewajiban melakukan setiap dan seluruh tindakan yang diperlukan yang berada di bawah kekuasaannya agar BIN dan/atau Perusahaan BIN memperoleh suatu hak, yaitu Hak Guna Bangunan dan karenanya BIN dan/atau Perusahaan BIN akan memperoleh suatu atau beberapa sertifikat Hak Guna Bangunan yang berlaku terus menerus selama Masa Pengelolaan;
- d. Kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN akan diberi Hak Pengelolaan atas Areal IIA dan Komplek Komersial IIA di dalam Masa Pengelolaan;

- e. Kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN diberikan hak opsi untuk melanjutkan Hak Pengelolaan atas Areal IIA dan Komplek Komersial IIA. Untuk merealisasikan hak opsi ini, maka paling lambat dalam waktu 3 (tiga) tahun sebelum berakhirnya Masa Pengelolaan di atas, oleh dan diantara BIN dan/atau Perusahaan BIN dan DKI akan dilakukan perundingan/negosiasi mengenai persyaratan dan ketentuan dari Hak Pengelolaan lanjutan dimaksud;
- f. Setelah berakhirnya Masa Pengelolaan Areal IIA dan Komplek Komersial IIA di atas, maka Areal IIA dan Komplek Komersial IIA serta Hak Guna Bangunan tersebut akan diserahkan oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN kepada dan untuk dimiliki DKI tanpa kompensasi pembayaran apapun.
- g. Sistem kerjasama untuk Areal IIA ini dapat diubah menjadi sistem Build, Own and Operate ("BOO") sepanjang DKI menyetujui sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang akan dituangkan dalam suatu perjanjian khusus.

Pasal 4

HAK DKI

- 4.1 Menerima Jaminan dan mencairkan jaminan dalam hal terjadinya Peristiwa Cedera Janji BIN.

- 2 Menerima royalti dari BIN dan/atau Perusahaan BIN sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV Perjanjian ini.
- 3 Menerima denda dari BIN dan/atau Perusahaan BIN sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 Perjanjian ini.
- 4 Melakukan pengendalian dan pengawasan terhadap pembangunan Komplek Civic Center BIN dan/atau Club House dan/atau Komplek Komersial IIA melalui tim assistensi yang ditetapkan oleh DKI;.
- 5 Menerima penyerahan Areal IBI-BIN dan Komplek Civic Center BIN dari BIN dan/atau Perusahaan BIN untuk dimiliki oleh DKI setelah Komplek Civic Center BIN selesai dibangun.
- 6 Menerima penyerahan Areal IA2 dan Club House serta Areal IIA dan Komplek Komersial IIA dari BIN dan/atau Perusahaan BIN untuk dimiliki oleh DKI setelah Masa Pengelolaan atau perpanjangannya berakhir.
- 7 Menerima sertifikat Hak Guna Bangunan atas Areal IA2 dan atas Areal IIA dari BIN dan/atau Perusahaan BIN dalam keadaan tidak sengketa dan tanpa ada beban hipotik atau hak-hak lain di atasnya.

pasal 5

HAK BIN

- 1.1 Menerima penyerahan fisik Areal IB1-BIN, Areal IA1, Areal IA2 dan Areal IIA dari DKI dalam keadaan kosong, tanpa penghuni dan pihak ketiga lainnya.
- 1.2 Menerima dan menjalankan Hak Pengelolaan di dalam Masa Pengelolaan atas Areal IA2 dan Club House serta Areal IIA dan Komplek Komersial IIA sesuai dengan kebijakan BIN dan/atau Perusahaan BIN.
- 1.3 Memohon dan mendapatkan Hak Guna Bangunan atas Areal IA2 dan Areal IIA yang berlaku sepanjang Masa Pengelolaan.
- 1.4 Menjamin dan menggunakan sertifikat Hak Guna Bangunan atas Areal IA2 dan Areal IIA kepada Bank dan/atau lembaga keuangan lainnya dengan persetujuan dari DKI.
- 1.5 Menerima kembali Jaminan Keuangan dari DKI.

pasal 6

KEWAJIBAN DKI

- 6.1 Menyediakan dan mengosongkan Komplek Kuningan, khususnya Areal IB1-BIN, Areal IA2, Areal IA-1 dan Areal IIA dari setiap dan seluruh pihak dan seluruh pihak yang menguasai

dan/atau menempati dan/atau menghuni dan/atau menyewa dan/atau memakail dan/atau berada diatas/didalam Komplek Kuningan, khususnya Areal IB1-BIN, Areal IA2, Areal IA-1 dan Areal IIA dan/atau setiap bangunan/fasilitas/sarana yang berada/berlokasi di Komplek Kuningan, khususnya Areal IB1-BIN, Areal IA2, Areal IA1 dan Areal IIA semuanya atas beban BIN atau Perusahaan BIN.

- 6.2 Menyerahkan penguasaan fisik Areal IB1-BIN, Areal IA2, Areal IA1 dan Areal IIA kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN, dimana pelaksanaan penyerahan penguasaan fisik Areal IB1-BIN, Areal IA1, Areal IA2 dan Areal IIA akan dilakukan dengan membuat dan menandatangani suatu atau beberapa berita acara serah terima didalam bentuk dan ketentuan sebagaimana disetujui oleh DKI dan BIN.
- 6.3 Meminta dan mendapatkan pengesahan dari Menteri atas Keputusan Gubernur Kepala Daerah yang dikeluarkan sehubungan dengan Perjanjian ini.
- 6.4 Memberikan kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN, Ijin untuk Membongkar Bangunan; Ijin Pendahuluan Mendirikan Bangunan dan Ijin Mendirikan Bangunan, yang diperlukan BIN dan/atau Perusahaan BIN untuk memenuhi hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.

6.5. Menjamin keamanan dan ketenteraman BIN dan/atau Perusahaan BIN dan/atau setiap pihak yang bekerja untuk mereka didalam rangka realisasi/pelaksanaan setiap dan seluruh hak dan kewajiban mereka sebagaimana dirinci didalam Perjanjian ini dan karenanya BIN dan/atau Perusahaan BIN dan/atau Perusahaan dan/atau setiap pihak yang bekerja untuk mereka, tidak akan mendapat gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak atas seluruh atau sebagian dari Komplek Kuningan khususnya Areal IB1-BIN, Areal IA1, Areal IA2 dan Areal IIA. Apabila kemudian ternyata BIN dan/atau Perusahaan BIN mendapat gangguan dan/atau tuntutan dari pihak manapun dan dengan dasar apapun, maka DKI atas tanggungan dan biayanya sendiri akan dan secara seketika mengambil setiap dan seluruh tindakan yang diperlukan agar gangguan dan/atau tuntutan dimaksud dapat diatasi/digagalkan/diselesaikan dan BIN dan/atau Perusahaan BIN dapat menjalankan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, secara aman dan tenteram.

6.6 Melakukan setiap dan seluruh tindakan yang diperlukan agar oleh instansi yang berwenang kepada DKI diberikan suatu Hak Pengelolaan Lahan ("HPL") dan karenanya dikeluarkan suatu atau beberapa Sertipikat HPL yang minimal mencakup Areal IA2

dan Areal IIA. Sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh DKI, bahwa selama masa berlakunya Perjanjian ini dan Hak Pengelolaan tidak akan dengan cara apapun mengalihka/menjual/menyewakan setiap dan seluruh bidang tanah yang mencakup Komplek Kuningan khususnya Areal IA2 dan Areal IIA beserta setiap dan seluruh bangunan/fasilitas/sarana serta fasilitas/sarana penunjang yang terdapat di atas/di dalamnya, atau menjadikan Komplek Kuningan khususnya Areal IA2 dan Areal IIA beserta setiap dan seluruh bangunan/fasilitas/sarana serta fasilitas/sarana penunjang yang terdapat di atas/ di dalamnya, sebagai tanggungan/jaminan atas suatu atau beberapa kewajiban DKI.

- 6.7 Mengembalikan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 8 Perjanjian ini paling lambat didalam jangka waktu 3 (tiga) hari takwim setelah Komplek Civic Centre BIN atau Club House selesai dibangun.

Pasal 7

KEWAJIBAN DKI BIN

- 7.1 Menyediakan dan menyediakan penampungan untuk sarana fisik di gedung Citra atau tempat lain yang disepakati oleh Para Pihak dengan biaya BIN.

- 7.2 Mempersiapkan dan melaksanakan penataan, pengembangan dan pembangunan Areal IB1-BIN dan Komplek Civic Centre BIN, Areal IA2 dan Club House dan Areal IA1 dan Komplek Olahraga, Areal IIA dan Komplek Komersial IIA.
- 7.3 Menyerahkan Jaminan Keuangan sebagaimana dimaksud Pasal 8 Perjanjian ini.
- 7.4 Membayar denda keterlambatan kepada DKI sebagaimana dimaksud Pasal 12 Perjanjian ini.
- 7.5 Menyerahkan Areal IB1-BIN dan Komplek Civic Centre BIN kepada dan untuk dimiliki DKI setelah Komplek Civic Centre BIN selesai dibangun.
- 7.6 Mengajukan permohonan pada DKI untuk memberikan izin-izin pada BIN.
- 7.7 Membayar Royalti kepada DKI sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tercantum Lampiran IV Perjanjian.
- 7.8 Menyerahkan Areal IA2 dan Komplek Komersil IIA kepada dan untuk dimiliki DKI setelah Masa Pengelolaan atas Areal IA2 dan Club House serta Areal IIA dan Komplek Komersil IIA berakhir.

- 7.9 Paling lambat 3 (tiga) tahun sebelum jangka waktu pengelcaan berakhir BIN wajib mengganti peralatan mekanik dan elektrikal yang dianggap perlu oleh DKI dan yang tidak layak lagi untuk dipakai.
- 7.10 Mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan dari Areal IA2 dan Areal IIA kepada DKI setelah Masa Pengelolaan berakhir.
- 7.11 Mematuhi setiap dan seluruh ketentuan Perjanjian ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku didalam menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana dirinci didalam Perjanjian ini.

Pasal 8

JAMINAN - -

- 8.1 Dalam waktu 1 (satu) bulan terhitung sebelum tanggal dimulainya Pekerjaan, BIN dan/atau Perusahaan BIN wajib memberikan jaminan berupa suatu atau beberapa jaminan bank kepada DKI, yang dikeluarkan oleh suatu atau beberapa Bank, sebagai jaminan terhadap DKI atas pembongkaran bangunan-bangunan yang terletak diatas Areal IB1-BIN dan Areal IA1, serta pelaksanaan kewajibannya untuk membangun Komplek Civic Centre BIN dan Komplek Olahraga tepat pada waktunya.

- 8.2 Besarnya jaminan dimaksud adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang pelaksanaannya dilakukan secara proporsional dengan bangunan-vangunan yang akan dibongkar.
- 8.3 Apabila oleh sebab apapun ternyata BIN dan/atau Perusahaan BIN tidak atau terlambat menyerahkan jaminan dimaksud, sebagian atau seluruhnya, maka terhadap BIN dan/atau Perusahaan BIN harus diberikan peringatan sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian ini dan apabila BIN dan/atau Perusahaan BIN tetap lalai untuk memenuhi kewajibannya maka DKI dapat membatalkan Perjanjian ini secara sepihak.

pasal 9

KONSULTAN

- 8.1 Dalam melaksanakan Perjanjian ini, Para Pihak setuju untuk melibatkan konsultan yang tugas dan wewenangnya secara garis besar adalah :
- a. memberikan pendapat atas perancangan kepada Para Pihak;
 - b. memberikan saran kepada Para Pihak atas kemajuan atau kemacetan atau kelambatan atas pelaksanaan Pekerjaan,



dan memberikan pendapat tentang hal-hal tersebut, terutama yang menyangkut soal mutu pekerjaan yang dilaksanakan dan bahan-bahan yang digunakan oleh BIN atau Perusahaan BIN atau Kontraktor.

9.2 Dalam mempersiapkan dan melaksanakan Perjanjian ini, Para Pihak setuju untuk melibatkan konsultan-konsultan penunjang yang professional seperti konsultan hukum, konsultan perencana, konsultan biaya/keuangan, konsultan manajemen konstruksi, konsultan manajemen proyek dan konsultan lainnya yang penunjukannya akan dilakukan oleh BIN dan/atau DKI. Segala biaya yang timbul sehubungan dengan penunjukan konsultan-konsultan tersebut, akan menjadi beban dan tanggungan BIN.

9.3 Dalam hal penunjukan tersebut dilakukan oleh BIN, maka BIN harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari DKI. Persetujuan mana harus diberikan oleh DKI kecuali bila ada alasan-alasan yang kuat dan wajar untuk menolaknya. Dalam hal DKI menolak menyetujui penunjukan tersebut, maka BIN akan mengajukan calon-calon konsultan lainnya sampai dapat disetujui oleh DKI.

Sal 10

PERNYATAAN DAN JAMINAN

10.1 BIN menyatakan dan menjamin bahwa :

- a. Segala pembiayaan yang dibutuhkan untuk persiapan dan pelaksanaan serta penyelesaian Pekerjaan dan pembangunan Club House dan Komplek Komersial IIA yang dimaksud dalam Perjanjian ini, baik secara langsung ataupun tidak langsung, tidak akan berasal dari sumber-sumber keuangan yang dapat atau akan merugikan kepentingan Negara Republik Indonesia;
- b. DKI bebas sepenuhnya dari setiap dan semua gugatan atau tuntutan pihak ketiga yang timbul dari atau sebagai akibat dari Perjanjian ini, dan segala biaya, ongkos, pengeluaran, beban, kewajiban ganti rugi yang timbul atau mungkin timbul;
- c. Dalam melakukan Pekerjaan, BIN tidak akan melakukan perbuatan-perbuatan atau kelalaian-kelalaian yang bertentangan dengan hukum yang berlaku;
- d. BIN setuju dan sepakat untuk melaksanakan Perjanjian ini atas dasar itikad baik dan setiap perubahan yang terjadi pada organisasi, anggaran dasar, kepengurusan,

- kepemilikan saham pada BIN atau Perusahaan BIN akan diberitahukan kepada DKI dan tidak akan mempengaruhi pelaksanaan Perjanjian ini;

- e. Penandatanganan Perjanjian ini berhak dan berwenang untuk bertindak untuk dan atas nama DKI dan BIN, serta setiap dan semua tindakan, prosedur dan langkah yang diwajibkan atau selazimnya dilakukan untuk memperoleh hak dan kewenangan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan anggaran dasar yang berlaku bagi Para Pihak;
- f. BIN telah melakukan segala tindakan hukum yang diperlukan untuk sahnyanya Perjanjian ini sehingga pelaksanaannya tidak akan bertentangan dengan atau melanggar ketentuan-ketentuan hukum atau peraturan-peraturan atau kebijaksanaan Pemerintah Republik Indonesia;

10.2 DKI menyatakan dan menjamin bahwa :

- a. DKI telah memperoleh seluruh persetujuan yang diperlukan untuk melaksanakan Perjanjian, termasuk tetapi tidak terbatas pada persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;



- b. Selama berlangsungnya Perjanjian ini DKI akan melindungi kepentingan BIN terhadap pihak ketiga ataupun pihak manapun juga sehingga BIN dapat melaksanakan dan menikmati hasil pengelolaan di Club House dan di Komplek Komersial IIA bebas dari segala macam gangguan.

Pasal 11

PERSYARATAN PELAKSANAAN

Setiap dan seluruh kewajiban-kewajiban BIN dan/atau Perusahaan BIN hanya akan dimulai pelaksanaannya oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN setelah DKI memenuhi kewajibannya sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian ini.

Pasal 12

DENDA

12.1 Apabila BIN dan /atau Perusahaan BIN terlambat memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan Komplek Civic Centre BIN atau Club House atau Komplek Komersil IIA, maka BIN dan/atau Perusahaan BIN wajib membayar denda keterlambatan sebesar 1 o/oo (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dengan ketentuan jumlah denda maksimal adalah 5% (lima persen), dihitung dari nilai bagian Komplek Civic Centre BIN atau Club House atau Komplek Komersil IIA yang terlambat dibangun.

Apabila BIN dan/atau Perusahaan BIN terlambat memenuhi kewajibannya untuk membayar royalti sesuai dengan jadwal sebagaimana ditentukan didalam Lampiran IV Perjanjian ini, maka BIN dan/atau Perusahaan BIN wajib membayar denda sebesar 1 0/00 (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dengan ketentuan jumlah denda maksimal adalah sebesar 5% (lima persen) dihitung dari jumlah royalti yang seharusnya dibayar, dimana denda akan mulai dikenakan terhitung tanggal jatuh tempo pembayaran royalti dimaksud.

pasal 13

ASURANSI

- 13.1 BIN dan/atau Perusahaan BIN wajib mengasuransikan Komplek Olahraga, Club House dan Komplek Komersial IIA berdasarkan ketentuan-ketentuan Perjanjian ini pada satu atau beberapa perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BIN dan disetujui oleh DKI.
- 13.2 Asuransi sebagaimana dimaksud dalam pasal 13.1 di atas wajib dilakukan terhitung sejak saat pekerjaan pisik pembangunan Komplek Olahraga, Club House dan Komplek Komersial IIA dan akan berakhir pada saat berakhirnya Hak Pengelolaan.

13.3 Setiap asuransi sebagaimana dimaksud dalam pasal 13.1 di atas adalah untuk semua resiko (all risk) dan termasuk asuransi resiko terhadap pihak ketiga (third party liabilities) dan nilainya sebesar nilai proyek yang dihitung oleh Penilai. Premi asuransi akan menjadi beban dan tanggungan BIN dan/atau Perusahaan BIN.

13.4 Dalam hal terjadinya resiko, maka dana yang diperoleh dari hasil klaim asuransi akan digunakan untuk memperbaiki atau membangun kembali Komplek Olahraga, Club House dan kompleks Komersial IIA yang mengalami kerusakan, sehingga keadaannya dapat dipulihkan kembali kepada keadaan sebelum terjadinya resiko atau membayar tuntutan atau kerugian pihak ketiga sebagaimana berlaku.

13.5 Apabila di dalam menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana dirinci dalam Perjanjian ini, ternyata BIN dan/atau Perusahaan BIN mendapatkan bantuan dana atau fasilitas pinjaman keuangan dari Bank dan/atau lembaga keuangan lainnya, dan Bank dan/atau lembaga keuangan tersebut mensyaratkan bahwa setiap dan seluruh polis asuransi sebagaimana dimaksud pasal 13 ini dialihkan kepada mereka atau memuat klausula bank (banker's clause), maka Para Pihak dengan ini secara tegas menyetujui agar setiap dan seluruh polis asuransi dimaksud dialihkan haknya kepada

Bank dan/atau lembaga keuangan dimaksud dan/atau memuat klausula bank, dengan ketentuan bahwa pengalihan hak atas polis asuransi dan/atau pencantuman klausula bank dimaksud tidak akan mengurangi hak dan kewajiban BIN dan/atau Perusahaan BIN di dalam bentuk yang bagaimanapun sebagaimana dirinci dalam Perjanjian ini.

PASAL 14

PERISTIWA CIDERA JANJI BIN

14.1 Kejadian-kejadian sebagaimana dirinci di bawah ini, secara bersama-sama maupun masing-masing secara terpisah sendiri merupakan dan selanjutnya disebut "Peristiwa Cidera Janji BIN":

- a. Kelalaian BIN dan/atau Perusahaan BIN untuk memenuhi dan/atau melaksanakan salah satu atau beberapa kewajiban mereka sebagaimana dirinci dalam pasal 7 Perjanjian ini;
- b. Kelalaian BIN dan/atau Perusahaan BIN untuk menyerahkan Jaminan Keuangan sebagaimana dirinci dalam pasal 8 Perjanjian ini.

14.2 Apabila suatu atau beberapa Peristiwa Cidera Janji BIN sebagaimana dimaksud dalam pasal 14.1 di atas terjadi, maka DKI secara tertulis wajib memberikan peringatan tertulis



kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN untuk memperbaiki atau memulihkan kejadian dimaksud. Peringatan di atas wajib dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, yang masing-masing peringatan berlaku paling sedikit 14 (empat belas) hari kalender. Apabila jangka waktu ketiga peringatan dimaksud telah dilewati sedangkan menurut pertimbangan DKI sendiri BIN dan/atau Perusahaan BIN tidak atau belum memenuhi kewajiban mereka untuk memperbaiki atau memulihkan Peristiwa Cidera Janji BIN dimaksud, maka DKI berhak melakukan tindakan sebagaimana diatur oleh pasal 14.3 di bawah ini.

- 13 Dalam hal terjadinya kejadian sebagaimana dimaksud pasal 14.2 di atas, maka DKI dapat memutuskan Perjanjian ini dan keputusan dimaksud harus dilakukan secara tertulis dan diberitahukan kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN. Untuk maksud keputusan Perjanjian ini, Para Pihak secara tegas menyatakan untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 15

PERISTIWA CIDERA JANJI DKI

- 15.1 Kejadian-kejadian kelalaian DKI untuk memenuhi dan/atau melaksanakan salah satu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dirinci dalam pasal 6 Perjanjian ini merupakan dan selanjutnya disebut "Peristiwa Cidera Janji DKI".



15.2 Apabila satu atau beberapa Peristiwa Cidera Janji DKI sebagaimana dimaksud dalam pasal 15.1 di atas terjadi, maka BIN secara tertulis wajib memberikan peringatan tertulis kepada DKI untuk memperbaiki atau memulihkan kejadian dimaksud. Peringatan di atas wajib dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, yang masing-masing peringatan berlaku paling sedikit 14 (empat belas) hari kalender. Apabila jangka waktu ketiga peringatan dimaksud telah dilewati sedangkan menurut pertimbangan BIN sendiri DKI tidak atau belum memenuhi kewajiban mereka untuk memperbaiki atau memulihkan Peristiwa Cidera Janji DKI dimaksud, maka BIN berhak melakukan tindakan sebagaimana diatur oleh pasal 15.3 di bawah ini.

15.3 Dalam hal terjadinya kejadian sebagaimana dimaksud pasal 15.2 di atas, maka BIN dapat memutuskan Perjanjian ini dan keputusan dimaksud harus dilakukan secara tertulis dan diberitahukan kepada DKI. Untuk maksud keputusan Perjanjian ini, Para Pihak secara tegas menyatakan untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

asal 16

KIBAT PERISTIWA CIDERA JANJI

- 6.1 Dalam hal terjadinya Peristiwa Cidera Janji yang diikuti oleh pemutusan Perjanjian ini maka DKI dan BIN dan/atau Perusahaan BIN setuju dan karenanya mengikatkan diri untuk melakukan perhitungan mengenai nilai pekerjaan dan yang telah dilakukan oleh BIN dan/atau Perusahaan BIN hingga tanggal efektif pemutusan Perjanjian ini.
- 16.2 Pelaksanaan perhitungan dimaksud akan dilakukan oleh Penilai. Dalam hal Para Pihak tidak dapat secara mufakat memilih Penilai dimaksud di dalam waktu 30 (tigapuluh) hari kalender terhitung tanggal efektif pemutusan Perjanjian, maka Penilai tersebut akan ditunjuk oleh Ketua BANI atas permintaan dari Para Pihak.
- 16.3 Penilai akan melakukan penilaian sesuai dengan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku di Indonesia, terhadap pekerjaan penataan, pengembangan dan pembangunan yang telah dilakukan BIN dan/atau Perusahaan BIN berdasarkan Perjanjian ini hingga tanggal efektif pemutusan Perjanjian, dan melaporkannya kepada para pihak secara tertulis.

16.4 DKI dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal penerimaan laporan tertulis Penilai wajib kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN secara tertulis sebagai berikut :

- a. membayar ganti kerugian kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN sejumlah uang sebagaimana dirinci di dalam laporan tertulis Penilai; atau
- b. memutuskan untuk meminta pihak ketiga melanjutkan penataan, pengembangan dan pembangunan Komplek Kuningan, dan karenanya membayar ganti kerugian kepada BIN dan/atau Perusahaan BIN sejumlah uang sebagaimana dirinci di dalam laporan tertulis Penilai.

16.5 Pembayaran ganti kerugian sebagaimana dimaksud pasal 16.4 di atas sepenuhnya harus dilaksanakan oleh DKI paling lambat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung tanggal diterimanya laporan Penilai dimaksud pasal 16.2 di atas. Keterlambatan pelaksanaan pembayaran ini akan mengakibatkan denda keterlambatan pembayaran yang harus ditanggung dan dibayarkan oleh DKI yang besarnya adalah 1 o/oo (satu permil) dari jumlah seluruh ganti kerugian yang harus dibayarkan untuk setiap hari keterlambatan membayar.

6 Terhitung tanggal efektif keputusan Perjanjian, Para Pihak tidak akan melakukan suatu tindakan dalam bentuk yang bagaimanapun yang mengakibatkan atau dapat membawa akibat timbulnya kerugian, baik materi maupun nama baik, terhadap salah satu pihak di dalam Perjanjian ini.

sal 17

FORCE MAJEURE

7.1 Para Pihak secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri tidak akan bertanggung jawab atau dituntut untuk bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam Perjanjian ini apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindarkan/dielakkan atau berada di luar kemampuan mereka untuk menghindarkan kejadian atau peristiwa tersebut ("Force Majeure"). Kejadian atau peristiwa dimaksud, termasuk tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, perbuatan Tuhan, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, eksplosif, pemogokan dan tindakan buruh lainnya yang sejenis, kelangkaan transportasi dan bahan-bahan bangunan, perang, perubahan, peraturan perundang-undangan, tindakan pemerintah, jatuhnya kapal terbang, keresahan sosial/kekacauan sosial; bencana alam.

2 Di dalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian, atau peristiwa sebagaimana dimaksud pasal 17.1 di atas, Para Pihak secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi itikad baik, akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian atau peristiwa tersebut dapat dihindarkan/berakhir atau paling sedikit akibat dari kejadian atau peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal/sesingkat mungkin.

Pasal 18

PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN

18.1 DKI tidak akan mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BIN.

18.2 BIN dan/atau Perusahaan BIN tidak akan mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajiban mereka sebagaimana dirinci di dalam Perjanjian ini tanpa persetujuan terlebih dahulu dari DKI.

PENYELESAIAN PERSELISIHAN DAN DOMISILI HUKUM

- 1.1 Setiap perselisihan yang mungkin timbul sebagai akibat Perjanjian ini dan/atau pelaksanaannya dan/atau pengakhiran/berakhirnya yang tidak dapat diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah, akan diselesaikan melalui suatu Arbitrasi yang akan melakukan tugasnya sesuai dengan Peraturan Arbitrasi dari BANI yang berlaku pada saat terjadinya perselisihan, dan oleh karenanya Para Pihak secara tegas setuju dan mupakat bahwa tidak ada badan/peradilan/pengadilan lain yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perselisihan tersebut selain Arbitrasi dimaksud.
- 19.2 Apabila di dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah suatu pihak yaitu DKI dan/atau BIN dan/atau Perusahaan BIN menyatakan maksudnya secara tertulis untuk menyampaikan persoalan tersebut kepada Arbitrasi dan para pihak tidak mupakat dengan adanya arbitrator tunggal, maka Arbitrasi akan terdiri dari 3 (tiga) orang arbitrator, yang dipilih dari para arbitrator, yang dipilih dari para arbitrator anggota BANI. DKI dan BIN dan/atau Perusahaan BIN masing-masing akan memilih/mengangkat seorang arbitrator, dan kedua arbitrator yang dipilih/diangkat tersebut akan

memilih/mengangkat seorang arbitrator ketiga yang akan bertindak sebagai ketua Arbitrasi. Apabila kedua arbitrator tersebut tidak dapat mencapai kata mufakat mengenai pemilihan ketua dimaksud, maka pemilihan ketua akan dilakukan oleh Ketua BANI. Pemilihan/pengangkatan ketua dimaksud sudah harus diselesaikan paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung tanggal pemilihan/pengangkatan arbitrator yang terakhir. Dalam hal satu atau dua pihak telah memilih/mengangkat arbitratornya sedangkan pihak yang lain lalai untuk memilih/mengangkat arbitrator dipihaknya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah pengangkatan arbitrator dimaksud, maka arbitrator yang telah dipilih/diangkat tersebut akan merupakan Arbitrasi yang berhak untuk memeriksa dan memutus persoalan tersebut.

19.3 Arbitrasi akan diselenggarakan di Jakarta, kecuali Para Pihak secara mupakat dan tertulis menyetujui tempat lain dengan ketentuan harus didalam wilayah hukum Republik Indonesia, dengan mempergunakan Bahasa Indonesia dan Hukum Indonesia.

4 Arbitrasi akan menetapkan keputusannya secara tertulis dan memuat segala hal-hal yang menjadi dasar dari keputusan tersebut, keputusan mana adalah merupakan keputusan akhir yang mengikat (final and binding) dan karenanya Para Pihak berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk, mematuhi dan melaksanakan keputusan tersebut, dan apabila diperlukan, pelaksanaan dari keputusan dimaksud akan dilaksanakan dengan bantuan Pengadilan Negeri yang berwenang untuk itu.

19.5 Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan penyelenggaraan Arbitrasi, masing-masing akan ditanggung oleh DKI dan BIN dan/atau Perusahaan BIN untuk bagian yang sama.

19.6 Untuk kepentingan para pihak sebagaimana diatur di dalam Perjanjian ini, serta untuk kepentingan pelaksanaan keputusan Arbitrasi dimaksud Pasal 18 ini, maka para pihak setuju dan mufakat dan karenanya memilih domisili hukum mereka yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.

Pasal 20

PEMBERITAHUAN

20.1 Setiap pemberitahuan, surat-menyurat, tawaran, permintaan, persetujuan dan lain sebagainya sehubungan dengan Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai "Pemberitahuan") akan dilakukan secara tertulis dan pelaksanaannya wajib dilaksanakan secara langsung, dengan telefax atau dengan pos tercatat khusus yang seluruh biayanya telah dibayar terlebih dahulu oleh si pengirim. Pemberitahuan sepenuhnya kepada alamat sebagaimana tercantum pada pasal 20.2. dibawah ini, atau alamat lain yang telah diberitahukan oleh pihak yang berkepentingan kepada pihak yang lain sesuai dengan ketentuan pasal 20.2 di bawah ini.

20.2 Segala pemberitahuan menurut Perjanjian ini dianggap telah dikirimkan dan diterima oleh Para Pihak bila disampaikan ke alamat sebagai berikut :

(i) PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,
Jalan Merdeka Selatan Nomor 8 - 9 Jakarta - Pusat

Telex : 44242 Pem DKI I A
Facsimile : 350 776
u.p. : Gubernur Kepala Daerah.

(ii) PT. BAKRIE INVESTINDO
Wisma Bakrie Lt. VII
Jl. H.R. Rasuna Said Kav. B - 1
Facsimile : 5200437
u.p. : Direksi

Setiap perpindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat kepindahan tersebut.

Pasal 21

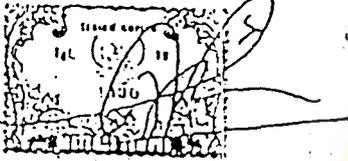
KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

- 21.1 Sepenuhnya dipahami oleh para pihak, bahwa Master Plan belum secara mendetail dan menyeluruh merinci dan menggambarkan spesifikasi teknis sehubungan dengan penataan, pengembangan dan pembangunan Komplek Kuningan atau bagian-bagian tertentu dari Komplek Kuningan, dan oleh karenanya Para Pihak memahami dan menyetujui rincian teknik lebih lanjut yang dapat merupakan penyempurnaan/perubahan atas Master Plan atau bagian-bagian darinya dapat saja dilakukan.
- 21.2 Dalam hal diperlukannya penyempurnaan/perubahan dilakukan terhadap Master Plan atau bagian-bagian tertentu dari Master Plan dimaksud, maka DKI dan BIN dengan didasari itikad baik dan demi berhasilnya pelaksanaan kerjasama sebagaimana diatur di dalam Perjanjian ini, akan melakukan pertemuan-pertemuan secara rutin dan kontinyu, dengan tujuan agar penyempurnaan/perubahan dimaksud dapat disepakati sesegera mungkin.

- 21.3 Setiap kesepakatan/persetujuan diantara DKI dan BIN sehubungan dengan penyempurnaan/perubahan atas Master Plan atau bagian-bagian tertentu dari Master Plan tersebut akan dituangkan didalam suatu atau beberapa perjanjian khusus yang akan menjadi bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Master Plan dan/atau Perjanjian ini.
- 21.4 Hal-hal yang tidak diatur atau tidak cukup diatur di dalam Perjanjian ini akan diatur oleh para pihak kemudian di dalam suatu atau beberapa perjanjian khusus yang merupakan pelengkap dan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- 21.5 Setiap pihak harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini dan semua perjanjian khusus sebagaimana dimaksud pasal 21.4. diatas.
- 21.6 Luas lahan sebagaimana tercantum pada pasal 1.1, pasal 1.2, pasal 1.4, pasal 1.5, pasal 1.13 dan pasal 1.14 Perjanjian ini adalah luas perkiraan sedangkan luas lahan secara pasti sesuai dengan hasil pengukuran sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Perjanjian ini, pengukuran mana dilakukan oleh kantor pertanahan setempat.
- 

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas, Para Pihak menegaskan dan membeclakukan berlakunya Perjanjian ini, yang dibuat dalam rangkap 2 (dua), satu untuk DKI dan satu untuk BIN, sejak hari dan tanggal sebagaimana tersebut pada awal Perjanjian ini dan telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang mempunyai wewenang untuk itu tanpa adanya paksaan dan/atau desakan dari pihak manapun dan dalam bentuk bagaimanapun.

P.T. BAKRIE INVESTINDO
Direktur Utama



NIRWAN DERMAWAN BAKRIE

Komisaris

GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA



WISOSO ATMODARMINTO

IR ABURIZAL BAKRIE

dkibin

LANPIRAN KERJASAMA PENATAAN, PENGEMBANGAN, PEMBANGUNAN
GELANGGANG OLAH RAGA MAHASISWA SOEMANTRI BROIJONEGORO
DAN KOMPLEK SENI BUDAYA DAN PUSAT PERFILMAN
H. USMAR ISMAIL, KUNINGAN JAKARTA SELATAN

- I.1. PETA SITUASI
- I.2. PENGELOMPOKAN

- II MASTER PLAN
 - II.1. DENAH
 - II.2. TAHPAK
 - II.3. POTONGAN
 - II.4. PRASARANA LINGKUNGAN
 - II.5. PEMBAGIAN TUGAS DAN KEWAJIBAN

- III JADWAL PELAKSANAAN PEKERJAAN

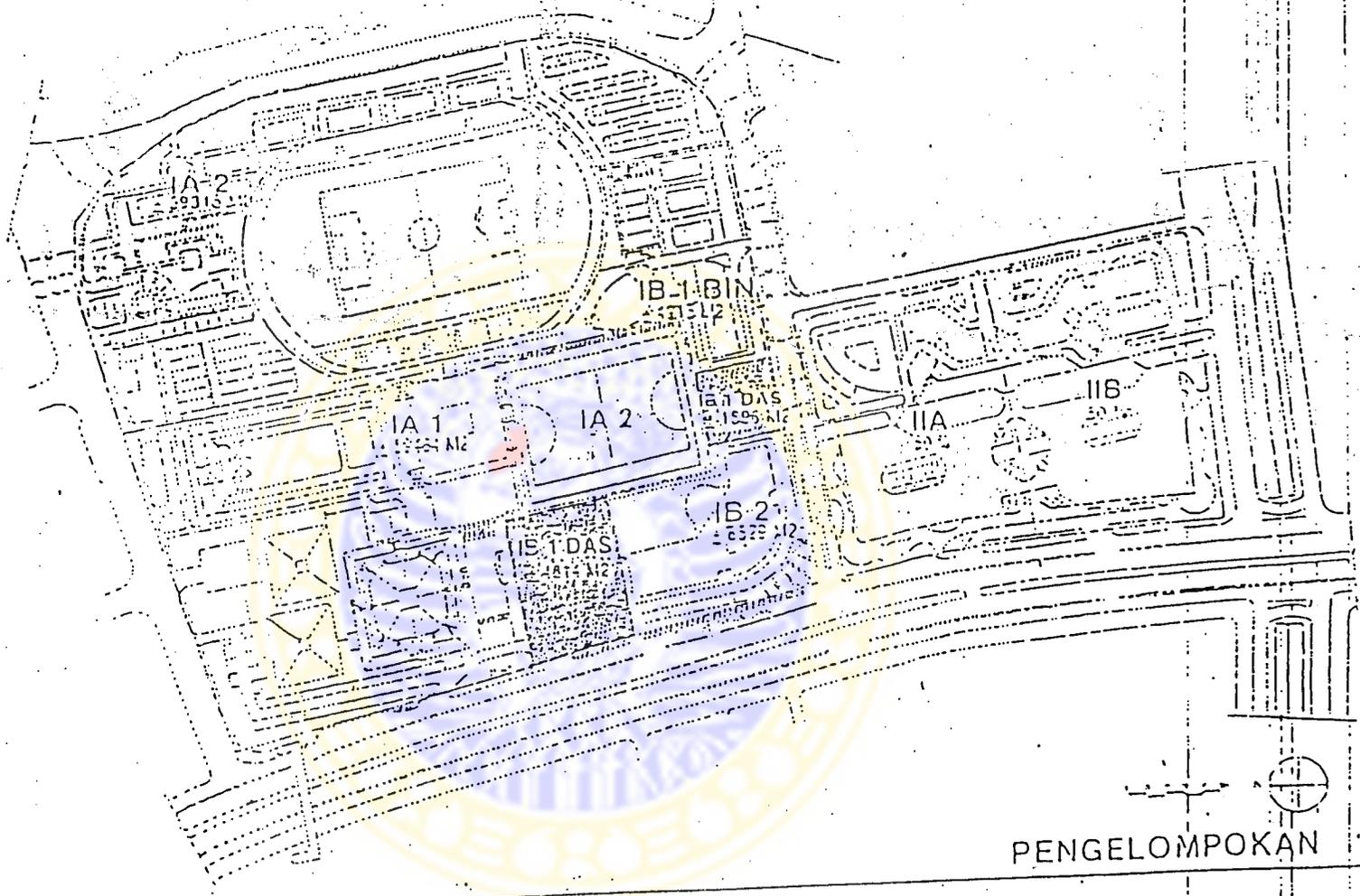
- IV JADWAL PEMBAYARAN ROYALTY

- V BIAYA PEMBANGUNAN



Lampiran I





PENGELOMPOKAN

PIHAK I
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
DAKOTA JAKARTA



[Handwritten signature]

PIHAK II
DIREKTUR UTAMA
P.T. BAKRIE INVESTINDO

[Handwritten signature]

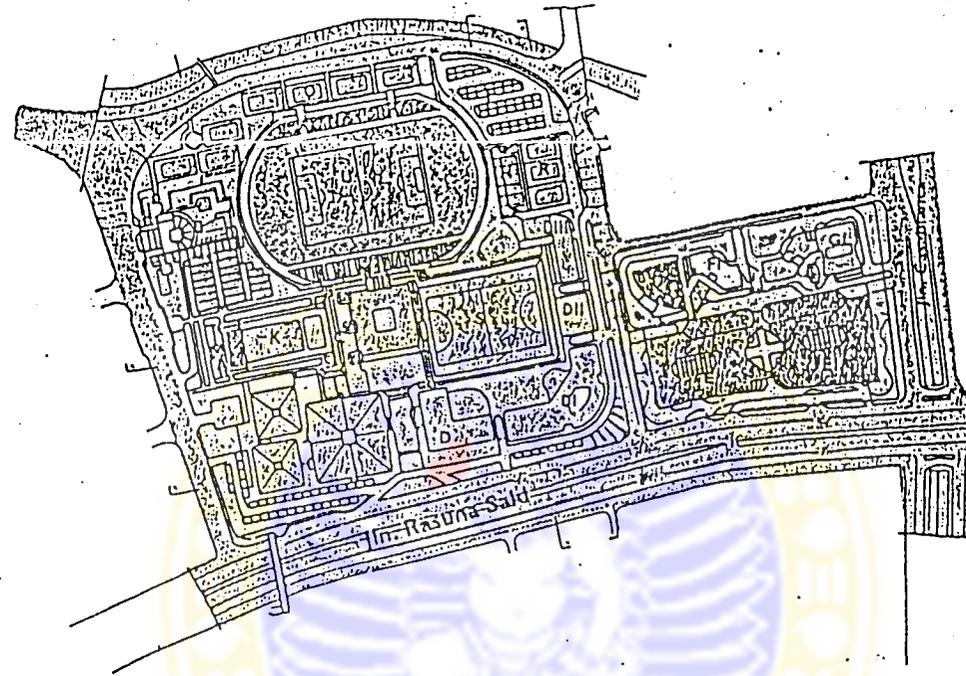
PIHAK III
DIREKTUR UTAMA
P.T. DIARMA ALUMAS SAKTI

[Handwritten signature]

IVON SOETOMO
BHAkti NUGROHO



RENCANA TAPAK



AREAL IA 1

- A. Fasilitas Ruang Ganti (baru)
- C. Selsasar beratap (baru)
- J. Sport Hall (renovasi)
- K. Kelem Ranag (renovasi)
- L. Track dan Lapangan Olahraga Sepak Bola (renovasi)
- M. Tribun Barat (renovasi)
- N. Tribun Timur (renovasi)

AREAL IA 2

- B. Executive Health Club (baru)
- H. Lapangan Olah raga publik (baru)
- O. Lapangan Tennis Club (baru)
- P. Pelataran Parkir (baru)
- R. Lapangan Tennis
- S. Lapangan

AREAL IB 1-BIN

- DIII. Kewanitaan, Seni Budaya, Perpustakaan (baru)

AREAL IB 1-DAS

- O. Portliman (baru)
- DII. Dinas Teknik DKI, KMP, Konferensi (baru)

AREAL IB 2

- OL Sarana Penunjang (baru)

AREAL IIA

- E. Retail / Shopping Mall (baru)
- F. Parkarteran BNC (baru)
- FL Apartemen BNC (baru)

AREAL IIB

- EI. Retail / Shopping Mall (baru)
- G. Apartemen OAS (baru)
- GI. Parkarteran OAS (baru)

PIHAK I
GUBERNUR KEPALA DAERAH KIRUSUS
KOTA JAKARTA

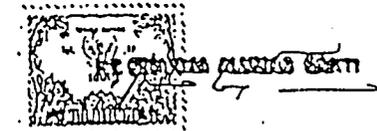


WIYOCO ATMODARMINTO

PIHAK II
DIREKTUR UTAMA
P.T. BAKRIE INVESTINDO

NIRWAN D BAKRIE

PIHAK III
DIREKTUR UTAMA
P.T. DHARMA ALUMAS SAKTI

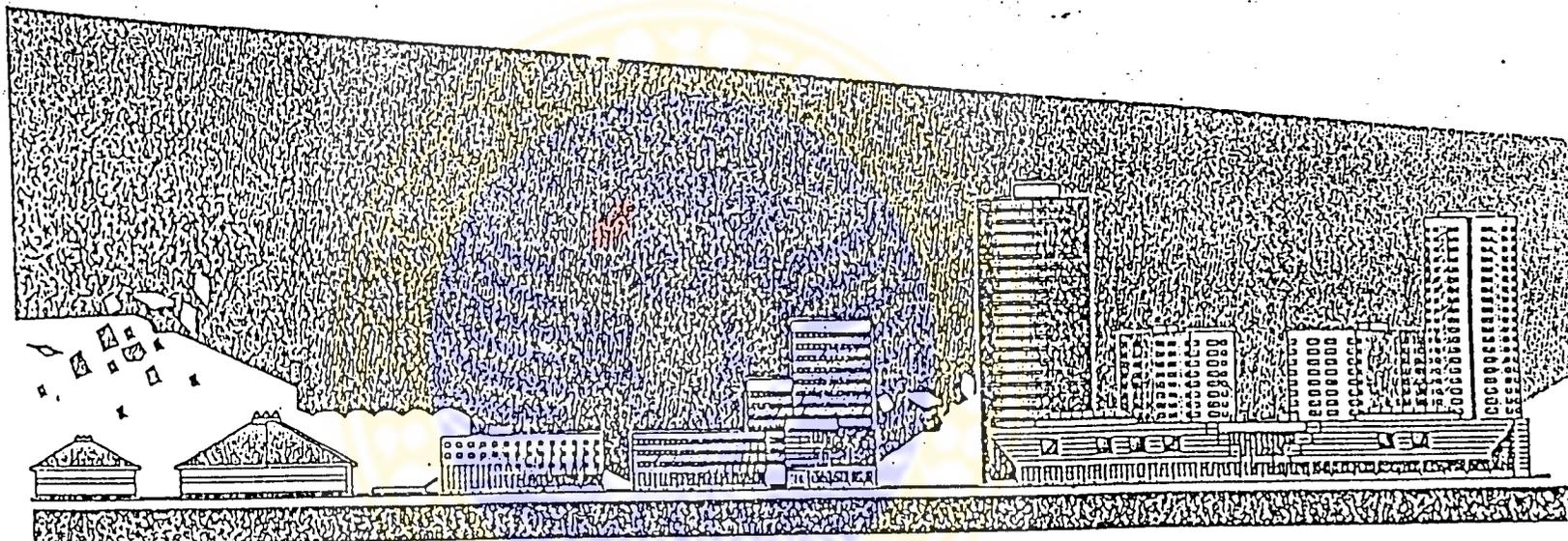


JACOB SOETOYO

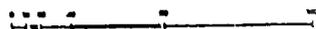


Lampiran II 2

Perjanjian Kerjasama Penataan, Pengembangan, Pembangunan dan Pengelolaan Kompleks Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro dan Kompleks Seni Budaya dan Pusat Perfilman H. Usmar Ismail di Jalan HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan.



TAMPAK-MUKA



PIHAK I
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
KOTA JAKARTA 197



NYOGO ATMODARMINTO

PIHAK II
DIREKTUR UTAMA
P.T. BAKRIE INVESTINDO

NIRWAN D BAKRIE

PIHAK III
DIREKTUR UTAMA
P.T. DHARMA ALUMAS SAKTI

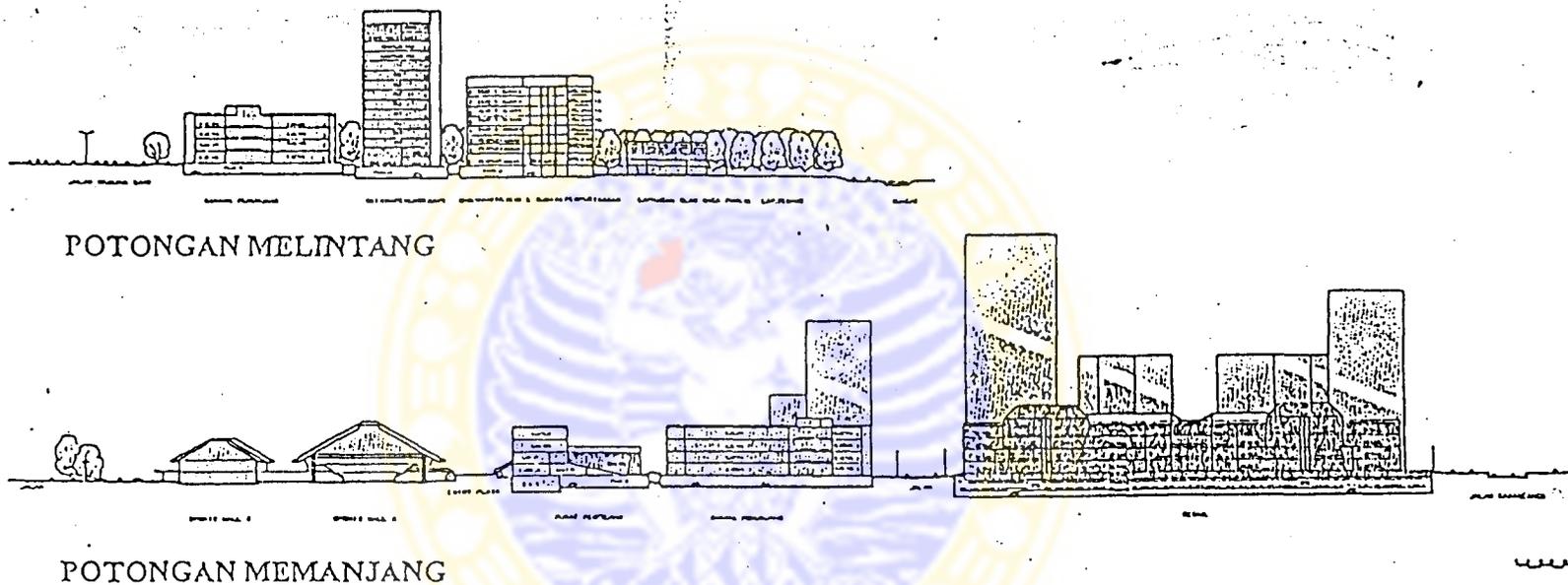


JACOB SOETOYO



Perjanjian Kerjasama Penataan, Pengembangan, Pembangunan dan Pengelolaan Kompleks Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemantri Brodjonegoro dan Kompleks Seni Budaya dan Pusat Perfilman H. Usmar Ismail di Jalan HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan.

Lampiran II 3



PIHAK I
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

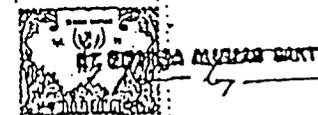


WIYOGO ATMODARMINTO

PIHAK II
DIREKTUR UTAMA
P.T. BAKRIE INVESTINDO

NIRWAN D BAKRIE

PIHAK III
DIREKTUR UTAMA
P.T. DIARMA ALUMAS SAKTI



JACOB SOETOYO

MASTER PLAN

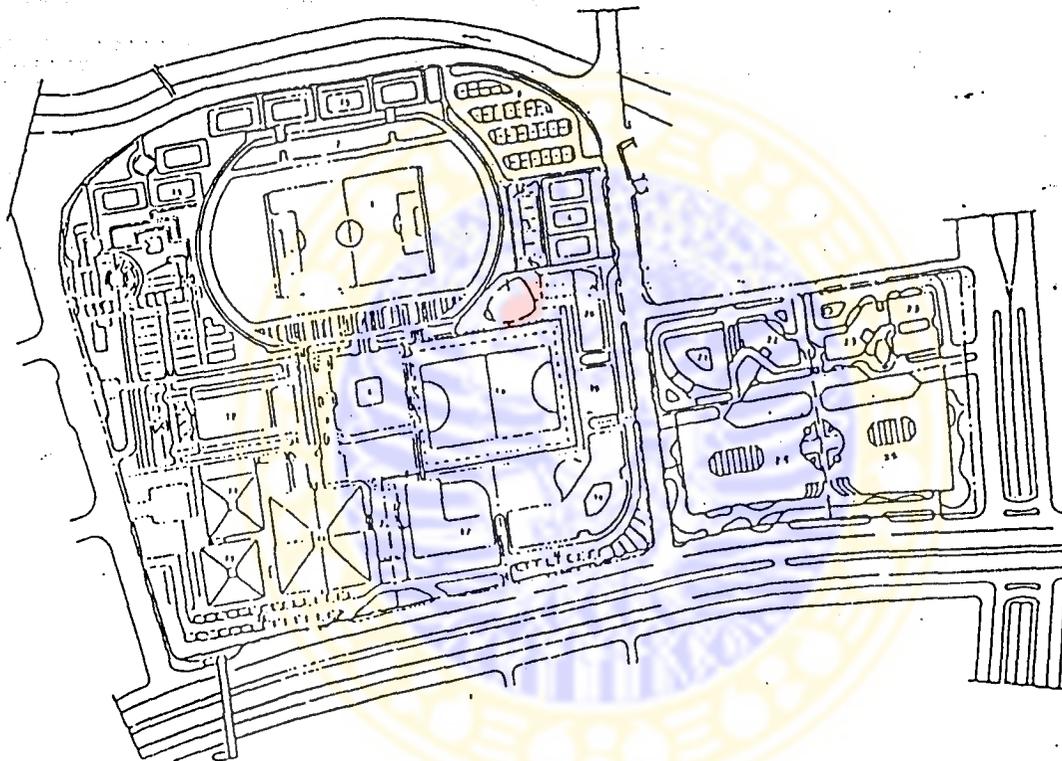
PENATAAN, PENGEMBANGAN, PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN
GELANGGANG OLAH RAGA MAHASISWA SOEMANTRI BROJONEGORO
DAN KOMPLEK SENI BUDAYA DAN PUSAT PERFILMAN II. USMAR ISMAIL
KUNINGAN - JAKARTA SELATAN



PRASARANA LINGKUNGAN YANG MENJADI KEWAJIBAN BINA

YANG TERDIRI DARI :

- * JALAN DAN KANSTEEN (BINGKAI) JALAN
- * SALURAN AIR HUJAN
- * SALURAN / PIPA AIR LIMPAH
- * PIPA AIR BERSIH
- * PENERANGAN JALAN
- * RAMBU-RAMBU LALU LINTAS
- * TAMAN
- * PELATANAN PARKIR/DI LUAR BANGUNAN CIVIC CENTRE
- * SHELTER BUS
- * TROTOIR
- * PIPA HYDRANT



DIREKTUR UTAMA
PT. DHARMA ALUMAS SAKTI



DHARMA ALUMAS SAKTI
JACOB SOETOYO

DIREKTUR UTAMA
PT BAKRIE INVESTINDO

[Signature]
NIRWAND. BAKRIE

GUBERNUR KEPALA DAERAH
KABUPATEN BOJONEgara
KOTA SURABAYA



WYOGO ATMODARMINTO

PEMBAGIAN TUGAS DAN KEWAJIBAN
ANTARA BIN DAN DAS
DALAM MEMBANGUN CIVIC CENTRE



BANGUNAN	KEWAJIBAN DAS	KEWAJIBAN BIN
1. PUSAT PERFILMAN	<ul style="list-style-type: none"> • PEKERJAAN STRUKTUR • PEKERJAAN ARSITEKTUR • PEKERJAAN M/E DI DALAM GEDUNG • MENYAMBUNG AIR PAM 	<ul style="list-style-type: none"> • PERLENGKAPAN UNTUK CINEMA: <ul style="list-style-type: none"> * PROYEKTOR * LAYAR * SOUND SYSTEM • FURNITURE UNTUK CINEMA • SEMUA PEKERJAAN INSTALASI AIR BERSIH (TIDAK TERMASUK TANGKI & PENYIAPAN SUMBER) DAN INSTALASI AIR KOTOR DILUAR GEDUNG BERIKUT PENYAMBUNGANNYA. <ul style="list-style-type: none"> * PARKIR LUAR * HALAMAN / TAMAN * TROTOAR * SALURAN AIR HUJAN * SALURAN AIR BERSIH * SALURAN AIR LIMBAH * HYDRANT (Tidak MENYIAPKAN SUMBER AIR) * PENERANGAN LUAR/TROTOAR
2. DINAS TEKNIS DKI KONPRENSI	<ul style="list-style-type: none"> • PEKERJAAN STRUKTUR • PEKERJAAN ARSITEKTUR • PEKERJAAN M/E DI DALAM GEDUNG • MENYAMBUNG AIR PAM 	<ul style="list-style-type: none"> • SEMUA PEKERJAAN INSTALASI AIR BERSIH (TIDAK TERMASUK TANGKI & PENYIAPAN SUMBER) DAN INSTALASI AIR KOTOR DILUAR GEDUNG BERIKUT PENYAMBUNGANNYA. <ul style="list-style-type: none"> * PARKIR LUAR * HALAMAN / TAMAN * TROTOAR * SALURAN AIR HUJAN * SALURAN AIR BERSIH * SALURAN AIR LIMBAH * HYDRANT (Tidak MENYIAPKAN SUMBER AIR) * PENERANGAN LUAR/TROTOAR
3. GEDUNG WANITA, PERPUSTAKAAN THEATRE KEBUDAYAAN	<ul style="list-style-type: none"> • TIDAK ADA 	<ul style="list-style-type: none"> • SEMUA PEKERJAAN DI LUAR GEDUNG • PEKERJAAN STRUKTUR • PEKERJAAN ARSITEKTUR • PEKERJAAN M/E DALAM GEDUNG
4. PRASARANA LINGKUNGAN	<ul style="list-style-type: none"> • TIDAK ADA 	<ul style="list-style-type: none"> UNTUK JALAN LINGKAR LUAR GMK DAN JALAN ANTARA SBPPF DAN PUSDIKLAT : <ul style="list-style-type: none"> * JALAN * SALURAN * TROTOAR * LAMPU JALAN * RAMBU-RAMBU LALU LINTAS * BUS SHELTER * TAMAN * BINGKAI/KANSTEEN * PEMBEBASAN LAHAN JALAN/10 M

DIREKTUR UTAMA
ARMA ALUMAS SAKTI

DIREKTUR UTAMA
PT. BAKRIE INVESTINDO

GUBERNUR KEPALA DAERAH
Khusus IBUKOTA JAKARTA

PT. BAKRIE INVESTINDO

(Signature)

(Signature)

JACOB SOETOYO
TESIS

NIRWALAN KARAKTERISTIK KONTRAKSI BUDIDAYA WYOGO ATJ. ODARMINTO BHAKTI NUGROHO



**JADWAL PELAKSANAAN KERJASAMA
PENATAAN-PENGEMBANGAN-PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN
GMSB/SBPPF**

Name	1992				1993				1994				1995				1996				1997				1998				1999			
	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04
1 Penanda tanganan PKS																																
2 Perencanaan Teknis (Design)																																
3 Penampungan sementara kegiatan Areal I																																
4 Pembangunan Areal I																																
4.1 Areal IA (Olah Raga)																																
4.2 Areal IA (Club House)																																
4.3 Areal IB1																																
4.3.1 Gedung 1 (perfilman)																																
4.3.2 Gedung 2 (Dinas Teknis)																																
4.3.3 Gedung 3 (Seni Budaya & Kewanitaan)																																
4.3.4 Theater																																
5 Areal IB2																																
6 Prasarana lingkungan																																
7 Relokasi kegiatan dari Areal II ke Areal I																																
8 Pembangunan Areal II																																
9 Uji coba pengelolaan																																

Subject: GMSB/SBPPF

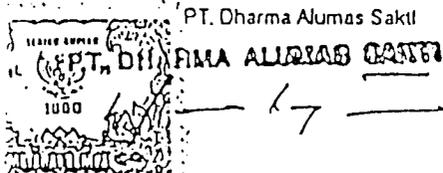
Date: 8/22/92

Critical  Progress  Summary 
 Noncritical  Milestone  Rolled Up 

031

Direktur Utama

PT. Dharma Alumas Sakti



Jacob Sootoyo

Direktur Utama

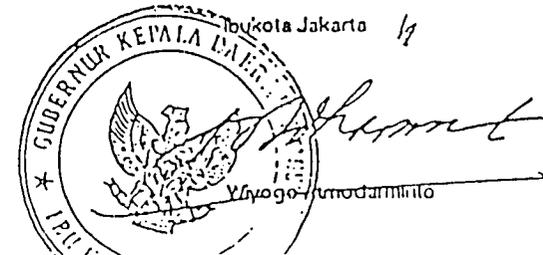
PT. Bakrie Investindo



Nirwan D. Bakrie

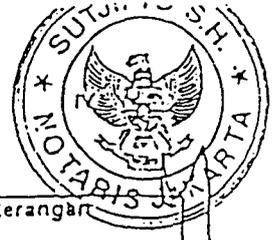
Gubernur Kepala Daerah Khusus

Jakarta



Yogyo Sumodarmo

Lampiran :



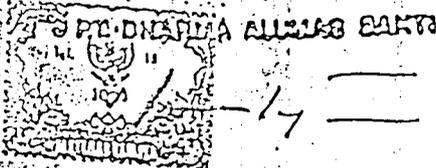
JADUAL PEMBAYARAN ROYALTY

No.	Tahun	Royalty			Keterangan
		BIN	DAS	Total	
1	1997	50,000,000	50,000,000	100,000,000	Pembayaran Royalty dilakukan paling lambat pada tanggal 10 Desember tahun berjalan.
2	1998	50,000,000	50,000,000	100,000,000	
3	1999	50,000,000	50,000,000	100,000,000	
4	2000	50,000,000	50,000,000	100,000,000	
5	2001	50,000,000	50,000,000	100,000,000	
6	2002	62,500,000	62,500,000	125,000,000	
7	2003	62,500,000	62,500,000	125,000,000	
8	2004	62,500,000	62,500,000	125,000,000	
9	2005	62,500,000	62,500,000	125,000,000	
10	2006	62,500,000	62,500,000	125,000,000	
11	2007	120,000,000	120,000,000	240,000,000	
12	2008	120,000,000	120,000,000	240,000,000	
13	2009	120,000,000	120,000,000	240,000,000	
14	2010	120,000,000	120,000,000	240,000,000	
15	2011	120,000,000	120,000,000	240,000,000	
16	2012	150,000,000	150,000,000	300,000,000	
17	2013	150,000,000	150,000,000	300,000,000	
18	2014	150,000,000	150,000,000	300,000,000	
19	2015	150,000,000	150,000,000	300,000,000	
20	2016	150,000,000	150,000,000	300,000,000	
21	2017	180,000,000	180,000,000	360,000,000	
22	2018	180,000,000	180,000,000	360,000,000	
23	2019	180,000,000	180,000,000	360,000,000	
24	2020	180,000,000	180,000,000	360,000,000	
25	2021	180,000,000	180,000,000	360,000,000	
26	2022	225,000,000	225,000,000	450,000,000	
27	2023	225,000,000	225,000,000	450,000,000	
28	2024	225,000,000	225,000,000	450,000,000	
29	2025	225,000,000	225,000,000	450,000,000	
30	2026	225,000,000	225,000,000	450,000,000	
31	2027	400,000,000	400,000,000	800,000,000	
32	2028	400,000,000	400,000,000	800,000,000	
33	2029	400,000,000	400,000,000	800,000,000	
34	2030	400,000,000	400,000,000	800,000,000	
35	2031	400,000,000	400,000,000	800,000,000	
36	2032	560,000,000	560,000,000	1,120,000,000	
37	2033	560,000,000	560,000,000	1,120,000,000	
38	2034	560,000,000	560,000,000	1,120,000,000	
39	2035	560,000,000	560,000,000	1,120,000,000	
40	2036	560,000,000	560,000,000	1,120,000,000	
41	2037	800,000,000	800,000,000	1,600,000,000	
42	2038	800,000,000	800,000,000	1,600,000,000	
43	2039	800,000,000	800,000,000	1,600,000,000	
44	2040	800,000,000	800,000,000	1,600,000,000	
45	2041	800,000,000	800,000,000	1,600,000,000	
46	2042	1,100,000,000	1,100,000,000	2,200,000,000	
47	2043	1,100,000,000	1,100,000,000	2,200,000,000	
48	2044	3,300,000,000	3,300,000,000	6,600,000,000	
	Total	18,237,500,000	18,237,500,000	36,475,000,000	

DIREKTUR UTAMA
PT. DHARMA ALUMAS SAKTI

DIREKTUR UTAMA
PT. BAKRIE INVESTINDO

GUBERNUR KEPALA DAERAH
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

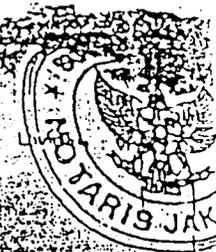


JACOB SOETOYO

NIRWAN D. BAKRIE



WIYOGO ATMODARMINTO



PERKIRAAN BIAYA PEMBANGUNAN

A. Bakrie Investindo (BIN)
Areal IB1-BIN; IA1; IA2; IIA; Prasarana Lingkungan (US\$)

Uraian	Bangunan			L	B
	Jenis Pekerjaan	Luas	Biaya		
I. Areal I					
1 Areal IB1 -BIN (Kawitanan, Kebudayaan)	Struktur Arsitek M/E	18,000	2,175,000		
			3,600,000		
Sub-Total			1,478,028		
2 Pekerjaan Prasarana	P. bebas inh Prasarana Taman Furniture	1,800	1,120,000		
			1,320,000		
			300,000		
Sub-Total			550,000		
Total IB1-BIN			3,290,000		
			10,543,028		
3 Areal IA1 Renovasi IA1			4,149,100		
4 Club House			13,358,620		
II. Areal II-A					
1 Perkantoran		31,100	23,378,840		
2 Apartemen		19,500	12,621,600		
3 Retail /Pertokoan		43,331	25,120,200		
Total Areal II			61,121,640		
Total Investasi			89,172,486		

B. Dharma Alumas Saku (DAS)
Areal IB1-DAS; IB2; IIB (US\$)

Uraian	Bangunan			L	B
	Jenis Pekerjaan	Luas	Biaya		
I. Areal I					
1 Areal IB1 -DAS (Film Center)	Struktur Arsitek M/E	8,964	3,178,520		
			1,124,352		
Sub-Total			1,047,840		
			4,550,712		
2 Areal IB1 -DAS (Dik-Pemuda)	Struktur Arsitek M/E	13,904	2,042,296		
			1,861,056		
Sub-Total			3,135,360		
Total IB1-DAS			7,038,712		
			11,589,424		
3 Serana Penunjang	Struktur Arsitek M/E	4,296	2,504,214		
			3,087,648		
Total S-Penunjang			3,268,080		
			8,059,942		
II. Areal II-B					
1 Perkantoran		50,673	36,344,448		
3 Retail/Pertokoan		43,331	25,120,200		
Total Areal II			61,464,648		
Total Investasi			81,914,014		

PT. Dharma Alumas Saku
Direktur Utama
Yacob Soetoyo

PT. Bakrie Investindo
Direktur Utama
Nirwan O. Bakrie

Gubernur Kepala Daerah Khusus
Ibu Kota Jakarta
Wagdy Atmodarminto



**SYARIFAH CHOZIE, SH.
NOTARIS JAKARTA**

SK. MENTERI KEHAKIMAN R.I
Tgl. 18 Februari 2002. No. C-114.HT. 03.01-Th. 2002

SALINAN

PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN GEDUNG

Tanggal : 6 April 2005.-

Nomor : 8.-

ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga
PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN GEDUNG

Nomor : 8.-

- Pada hari ini, Jum'at, tanggal delapan April dua ribu lima -----
(8-4-2005). -----

Pukul 18.20' WIB (delapan belas lewat dua puluh menit Waktu Indonesia
bagian Barat). -----

-Berhadapan dengan saya, SYARIFAH CHOZIE, Sarjana Hukum, Magister --
Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri saksi-saksi yang telah --
saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian ---
akhir akta ini : -----

1. Tuan SRI HASCARYO, Lahir di Yogyakarta, pada tanggal delapan -----
Oktober seribu sembilan ratus enam puluh tiga (8-10-1963), ✓ -----
Warga Negara Indonesia, Pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta --
Selatan, Kecamatan Setia Budi, Kelurahan Kuningan Timur, -----
Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, setempat dikenal dengan -----
Kompleks Pati Angkatan Darat F-4. ✓ -----
- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5302.081063.0598. ✓ -----
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya --
sebagai Direktur Utama perseroan yang akan disebut dengan demikian
mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama ----
perseroan terbatas "PT BAKRIE SWASAKTI UTAMA", berkedudukan di ---
Jakarta, yang perubahan seluruh anggaran dasarnya telah diumumkan-
dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 62, tanggal lima ----
Agustus dua ribu tiga (5-8-2003) Tambahan nomor 6308, ✓ sedangkan-
susunan Direksi terakhir dimuat dalam akta Risalah Rapat nomor 16,
tanggal dua belas Desember dua ribu empat (12-12-2004), dibuat -
oleh MUCHLIS PATAHNA Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, -----
- dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah -----
memperoleh persetujuan dari: -----
a. Tuan HARUDI SURACHMAN, dan -----



1. Tuan JANUAR HANGITUNG, -----
 keduanya Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di ----
 Jakarta, selaku Komisaris Utama dan Komisaris perseroan tersebut, -
 sebagaimana ternyata dari surat persetujuan yang dibuat secara ---
 dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal delapan April dua ribu-
 lima (8-4-2005), yang aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris
 dan foto kopinya dilekatkan pada minuta akta ini, -----
 selanjutnya PT BAKRIE SWASAKTI UTAMA tersebut dalam akta ini akan
 disebut "BSU". -----

2. Tuan EHMAMUEL DJABAH SOEKARNO; Lahir di Blora, pada tanggal dua --
 Oktober seribu sembilan ratus empat puluh delapan (2-11-1948), -
 Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Kota -----
 Surabaya, Kecamatan Wonokromo, Kelurahan Darmo, Rukun -----
 Tetangga 002; Rukun Warga 001, setempat dikenal dengan Opak 38, --
 pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 12.5617.021148.0001, -----
 untuk sementara berada di Jakarta. -----
 menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya -
 sebagai Direktur Utama perseroan yang akan disebut, dengan -----
 demikian mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas
 nama perseroan terbatas "PT BIRU SEHESTA ALAM", berkedudukan di --
 Jakarta, yang anggaran dasarnya dimuat dalam akta pendirian -----
 nomor 4263, tanggal tiga puluh September dua ribu tiga -----
 (30-9-2003), dibuat dihadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, -----
 Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh ----
 persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia -----
 Republik Indonesia, dengan surat keputusannya tertanggal empat ---
 belas Januari dua ribu lima (14-1-2005) nomor -----
 C-01201 HT.01.01.TH.2005, sedangkan susunan Direksi dan Komisaris-
 yang terakhir dimuat dalam akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang -

Saham Luar Biasa nomor 16, tanggal tiga Maret dua ribu lima
(3-3-2005), dibuat oleh BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, Sarjana
Hukum, Notaris di Jakarta;

- dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah
memperoleh persetujuan dari :

Tuan JAPRI SUSIAWAN, Lahir di Palembang, pada tanggal dua puluh
dua Agustus seribu sembilan ratus enam puluh dua (22-8-1962),
Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Kotamadya-
Bekasi, Kecamatan Bekasi Barat, Kelurahan Jakasampurna,
Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, setempat dikenal dengan --
Jalan Jati Luhur Raya DC nomor 5,
- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 10.5504.220862.1002,
- untuk sementara berada di Jakarta;

selaku Komisaris perseroan tersebut, yang turut hadir dihadapan --
saya, Notaris dan menandatangani akta ini sebagai tanda
persetujuannya.

Selanjutnya PT BIRU SEMESTA ALAM tersebut dalam akta ini akan
disebut "Investor".

BSU dan Investor secara bersama-sama selanjutnya disebut
"Para Pihak".

- Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut menerangkan terlebih
dahulu dalam akta ini :

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama DKI-BIN, kepada BIN
dan/atau Investor BIN oleh DKI telah diberikan hak untuk
menata, merenovasi, membangun dan mengembangkan Komplek
Kuningan (sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian
Kerjasama DKI-BIN).
2. Bahwa BSU adalah perusahaan yang ditunjuk oleh BIN untuk
melaksanakan hak dan kewajiban BIN sebagaimana diatur dalam

Perjanjian Kerjasama OKI-BIN. -----

3. Bahwa, Investor, suatu perusahaan yang didirikan oleh pihak-pihak--
yang telah berpengalaman dalam property serta mempunyai kemampuan
teknis, operasional maupun pendanaan, tertarik dan menawarkan pola
kerjasama yang saling menguntungkan dengan BSU untuk mengembangkan
salah satu lahan yang berada dalam Komplek Kuningan, yaitu Bidang
Tanah menjadi gedung komersial dengan strata title. -----

4. Bahwa, untuk melaksanakan pembangunan gedung diatas Bidang Tanah,
Para Pihak mufakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian ini
untuk menegaskan kesepakatan mereka. -----

-Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Pihak dengan ini ----
sepakat dan setuju untuk membuat, menandatangani dan memberlakukan --
Perjanjian kerja sama tersebut dengan ketentuan-ketentuan dan -----
persyaratan-persyaratan sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

-----DEFINISI -----

Di dalam Perjanjian ini, istilah tersebut sebagaimana didefinisikan -
di bawah ini apabila diawali dengan huruf besar mempunyai pengertian
sebagaimana didefinisikan, kecuali secara tegas diartikan secara lain
didalam Perjanjian ini : -----

1.1. "BANI" berarti Badan Arbitrasi Nasional Indonesia. -----

1.2. "Biaya Investasi" berarti seluruh biaya yang timbul untuk -----

Proyek, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Pekerjaan ----
Perencanaan, Pekerjaan Struktur dan Arsitektur, Pekerjaan -----
Mekanikal dan Elektrikal Umum, Pekerjaan Mekanikal dan -----
Elektrikal Khusus, biaya konsultan yang terlibat dalam Proyek,
biaya pengurusan ijin-ijin dan sertifikasi, utilitas, -----
kontijensi, eskalasi, infrastruktur, pajak-pajak dan retribusi,-
asuransi, bunga dan biaya-biaya bank, biaya operasional dan ----

overhead lain yang akan disediakan dan diupayakan oleh Investor-sendiri.

1.3. "Bidang Tanah" berarti sebidang tanah seluas 16.300 m² (enam belas ribu tiga ratus meter persegi) sebagaimana

dibuktikan dengan Sertifikat HGB dimana Gedung akan didirikan.

1.4. "DKI" berarti Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

1.5. "Gedung" berarti gedung atau gedung-gedung ber strata title

yang akan dibangun diatas Bidang Tanah serta dengan desain, arsitektural serta spesifikasi lain yang akan diatur dalam

Perjanjian ini.

1.6. "Gross Floor Area/GFA" berarti luas Gross lantai yang

merupakan luas lantai suatu bangunan berdasarkan luas bidang lantai yang dibangun, tidak termasuk area parkir.

1.7. "HGB" berarti Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud

Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan pelaksanaannya, yang mencakup Areal II-B.

1.8. "Hak Pengelolaan" adalah sebagaimana dimaksud dalam

Perjanjian Kerjasama DKI-BIN.

1.9. "HPL" berarti "Hak Pengelolaan Lahan" sebagaimana dimaksud

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, yang

sehubungan dengan Bidang Tanah yaitu hak tanah DKI yang

diatasnya terletak HGB atas Bidang Tanah.

1.10. "Hak Tanggungan" berarti Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud

di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Atas Tanah.

1.11. "Hak Opsi BSU" berarti hak prioritas BSU untuk membeli

sebagian Porsi Investor, sesuai dengan syarat dan ketentuan

dalam Pasal 9.4.

- 1.12. "Komplek Kuningan" adalah sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama OKI-BIN.
- 1.13. "Kontraktor" berarti setiap pihak yang ditunjuk oleh Investor sebagai kontraktor utama untuk membangun Proyek sesuai ketentuan Pasal 7.8.
- 1.14. "Masa Pembangunan" berarti suatu jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak dimulainya pembangunan.
- 1.15. "Masa Pengelolaan" akan mempunyai arti sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama OKI-BIN.
- 1.16. "Perjanjian Kerjasama OKI-BIN" berarti Perjanjian Kerjasama Benayana Pengembangan, Pembangunan dan Pengelolaan Gelanggang Olahraga Mahasiswa Soemartni Broddjonegoro dan Kompleks Seni Budaya dan Pusat Perfilman H. Umar Ismail, Kuningan - Jakarta Selatan, pada tanggal 22 Agustus 1992, yang dibuat oleh dan diantara OKI dengan PT Bakrie Investindo, berikut perubahan, penambahan dan pembaharuannya.
- 1.17. "Porsi BSU" adalah sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 9 Perjanjian ini.
- 1.18. "Porsi Investor" berarti total GFA yang dibangun dalam Proyek dikurangi Porsi BSU.
- 1.19. "Proyek" berarti perencanaan dan pembangunan Gedung berikut sarana penunjangnya sesuai dengan syarat dan kondisi dalam Perjanjian ini.
- 1.20. "Penilai" berarti suatu perusahaan penilai yang bonafide yang ditunjuk secara bersama-sama oleh Investor dan BSU sebagaimana dimaksud Pasal 21 Perjanjian ini.
- 1.21. "Rencana Awal" adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.1 Perjanjian ini.

1.22. "Sertipikat HGB" berarti Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan Nomor 310/Karet Kuningan atas nama BSU (dahulu bernama: PT Catur Swasakti Utama), berkedudukan di Jakarta, tanggal 10 April 1997, Gambar Situasi Nomor 6096/1996 tanggal 4 Desember 1996 yang terletak di Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Wilayah Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta.

1.23. "Tanggal Efektif" berarti tanggal ditandatanganinya Perjanjian ini atau dalam hal PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Perjanjian ini, ditandatangani lebih dari 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal Perjanjian ini, berarti tanggal ditandatanganinya PPJB.

Pasal 2

TUJUAN KERJASAMA

2.1. Tujuan kerjasama di antara Para Pihak di dalam Perjanjian ini adalah untuk semaksimal mungkin melakukan pengembangan Bidang Tanah sehingga mampu meningkatkan kualitas, fungsi manfaat dan kontribusi kepada lingkungan, masyarakat dan Para Pihak dengan menetapkan prinsip-prinsip kerjasama yang saling menguntungkan dan dengan mengindahkan keseimbangan serta fungsi kegunaan dari Proyek sebagai bagian dari Komplek Kuningan;

2.2. Kerjasama ini hanya menyangkut perencanaan, pembangunan, pengelolaan dan pengembangan Bidang Tanah, berikut seluruh hak yang melekat didalamnya namun dengan kewajiban-kewajiban yang secara tegas dinyatakan ditanggung oleh Investor berdasarkan Perjanjian ini, sedangkan hak dan kewajiban BSU lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kerjasama DKI-BIN dan tidak secara tegas dinyatakan ditanggung oleh Investor akan tetap menjadi hak

dan kewajiban BSU.

Pasal 3

SISTIM KERJASAMA

3.1. Sistem kerjasama yang dilakukan adalah BSU mengkontribusikan

Bidang Tanah kedalam Proyek dan Investor akan melakukan seluruh persiapan, perencanaan dan pembangunan Proyek dengan biaya dari atau yang diusahakan sendiri oleh Investor dan sebagai kompensasinya BSU akan memperoleh GFA Gedung Porsi BSU dan Investor akan memperoleh GFA Gedung setelah dikurangi dengan Porsi BSU (Porsi Investor);

3.2. Dengan tetap memperhatikan pernyataan yang dibuat oleh BSU

kepada Investor, Proyek akan dialihkan oleh BSU kepada dan untuk dilanjutkan oleh Investor dalam kondisi fisik serta perijinan yang ada ("as-is") dan belum memiliki ijin untuk strata title.

Dengan demikian BSU tidak berkewajiban untuk ;

(i) melengkapi ijin-ijin yang diperlukan, kecuali yang pada saat Perjanjian ini ditandatangani, memang sudah dimiliki BSU;

(ii) memperbaiki atau merekondisi pekerjaan sipil yang sudah dilakukan sebelumnya, atau

(iii) melengkapi gambar-gambar atau dokumen-dokumen yang sewajarnya atau sudah pernah dibuat dan/atau dimiliki, yang karena tertundanya pelaksanaan pembangunan Proyek, tidak dapat ditemukan; hilang atau rusak;

3.3. BSU setuju bahwa atas Bidang Tanah tersebut akan dibangun Gedung

dengan konsep Satuan Rumah Susun ("Strata Title") dan akan membantu agar Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ("HHSRS") dapat diperpanjang terus menerus selama berlakunya Masa Pengelolaan dan perpanjangannya;

- 3.4. Hak Pengelolaan atas Bidang Tanah berikut bangunan di atasnya --- sepanjang Masa Pengelolaan dan perpanjangannya, setelah ----- dikurangi dengan Porsi BSU, dikuasakan kepada Investor dan atas permintaan Investor dengan persetujuan terlebih dahulu dari DKI, dialihkan menjadi hak Investor; -----
- 3.5. Sehubungan dengan hak opsi yang diperoleh BSU dalam Perjanjian Kerjasama DKI-BIN untuk melanjutkan Hak Pengelolaan atas Areal IIB dan Komplek Komersial IIA (sebagaimana dimaksud dalam ----- Perjanjian DKI-BIN) maka BSU akan dengan semaksimal mungkin ---- membantu Investor memperoleh perpanjangan Hak Pengelolaan antara lain dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada DKI paling lambat dalam waktu 3 (tiga) tahun sebelum berakhirnya Masa ----- Pengelolaan serta melakukan dan merampungkan ----- perundingan/negosiasi mengenai persyaratan dan ketentuan dari -- Hak Pengelolaan dan Masa Pengelolaan lanjutan dimaksud; ---
- 3.6. BSU akan membantu sesuai jadwal yang telah disepakati Para Pihak meminta persetujuan DKI agar sistem kerjasama dapat diubah ----- menjadi sistem Build, Own and Operate ("BOO") dan apabila ----- dimungkinkan setelah Porsi BSU diserahkan kepada BSU, akan ----- langsung diberikan kepada Investor. -----

----- Pasal 4 -----

- PENGALIHAN HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DAN IJIN-IJIN -----
- 4.1. Segera setelah ditandatanganinya Perjanjian ini, Para Pihak akan menyusun perjanjian pengikatan jual beli ("PPJB") dan diharapkan draft final PPJB tersebut sudah dapat disepakati dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak Tanggal Perjanjian ini. -----
- 4.2. Selambat-lambatnya (tujuh) hari kalender setelah draft final PPJB disepakati Para Pihak BSU akan menyerahkan asli Sertifikat

HGB kepada Notaris/PPAT yang disepakati Para Pihak sebagai ----
 kontribusi BSU dalam Proyek, untuk disimpan sebagai titipan
 (kustodian) untuk kepentingan Para Pihak dan selanjutnya -----
 Notaris/PPAT tersebut juga akan melakukan pengurusan Sertipikat
 HMSRS di atas Bidang Tanah. -----

4.3. Pada saat yang bersamaan dengan penyerahan Sertifikat HGB ----
 tersebut BSU dan Investor akan menandatangani PPJB dalam bentuk
 dan isi yang telah disepakati Para Pihak berikut kuasa yang
 diperlukan agar segera setelah Sertipikat HMSRS -----
 diterbitkan Kantor Pertanahan setempat dan diterima -----
 Notaris/PPAT Investor dapat melakukan sendiri balik nama atas
 Sertipikat HMSRS Porsi Investor, baik kepada Investor maup
 kepada pihak yang ditunjuk Investor. -----

4.4. Setelah Sertipikat HMSRS atas Bidang Tanah diterima
 Notaris/PPAT yang ditunjuk, maka Notaris/PPAT tersebut
 menyerahkan asli Sertipikat HMSRS atas Porsi BSU kepada B.
 asli Sertipikat HMSRS Porsi Investor kepada Investor. -----

----- Pasal 5 -----

----- SERAH TERIMA LOKASI DAN DOKUMEN PROYEK -----

5.1. Pada tanggal ditandatanganinya PPJB, namun dengan memperhatikan
 ketentuan dalam Pasal 3.2 Perjanjian ini, ~~BSU akan menyerahkan~~
 seluruh dokumen-dokumen asli yang berkaitan dengan Proyek, ----
 termasuk tetapi tidak terbatas pada Perijinan yang sudah -----
 dimiliki untuk Proyek, dokumen-dokumen sehubungan dengan -----
 pekerjaan persiapan, gambar-gambar perencanaan, gambar kerja,
 pekerjaan stuktur, Rencana Kerja dan Syarat (RKS) atau -----
 spesifikasi gedung, Rencana Anggaran dan Belanja/Bill of -----
 Quantity (RAB/BQ), baik dalam bentuk hard copy maupun soft copy
 daftar supplier, kontraktor dan subkontraktor yang sudah -----

ditunjuk berikut perjanjian-perjanjian yang sudah dibuat; serta menyerahkan detail dari pekerjaan struktur yang sudah dilaksanakan, termasuk hasil dari soil test, perhitungan struktur dan lain-lain ("Dokumen Proyek").

5.2. Sebagai bukti serah terima Dokumen Proyek sebagaimana dimaksud dalam Ayat 1 diatas tersebut, Para Pihak akan membuat dan menandatangani Berita Acara Serah Terima Dokumen ("BAST Dokumen-Proyek");

5.3. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalendar setelah tanggal ditandatanganinya PPJB, BSU akan menyerahkan pengelolaan fisik Proyek kepada Investor yang akan dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima Lokasi ("BAST Lokasi") dan terhitung sejak tanggal serah terima tersebut, Investor bertanggung jawab atas keamanan, ketertiban dan kebersihan pada Bidang Tanah dan sekitarnya, termasuk melakukan pemagaran ulang di sekeliling Bidang Tanah.

Pasal 6

PERUBAHAN DESAIN ARSITEKTURAL, FUNGSI DAN LUAS GEDUNG

6.1. Investor telah mengetahui bahwa rencana awal Proyek adalah sebagaimana tertuang dalam Block Plan Nomor 3081/GSB/S/SB/III/97 dengan GFA seluas 94.500 m² ("Rencana Awal");

6.2. Para Pihak setuju bahwa Investor dapat :

- (i). melanjutkan Proyek sesuai dengan konsep dan Rencana Awal; atau
- (ii) dengan tetap memperhatikan batasan dalam Rencana Awal, merubah arsitektural dan/atau menambah jumlah gedung; atau
- (iii) jika dimungkinkan meningkatkan Rencana Awal, khususnya meningkatkan Koefisien Luas Bangunan menjadi lebih dari 50 (lima) dan maksimum jumlah lantai lebih dari 50 (lima)

- ... ,puluh) agar total GFA dapat meningkat; -----
- 6.3. Dengan memperhatikan ketentuan perijinan yang berlaku, Para ----
Pihak setuju bahwa, Investor juga, dimungkinkan untuk merubah ----
fungsi dan pemanfaatan Gedung (atau gedung-gedung) yang akan ---
dibangun baik, untuk perkantoran, apartemen, hotel atau retail --
atau, kombinasi dari padanya; -----
- 6.4. Perubahan-perubahan tersebut, dapat dilakukan dengan -----
memperhatikan, bahwa Gedung atau, gedung-gedung yang dibangun ---
kualitasnya harus sama, atau lebih, baik dari Rencana Awal dan ---
dengan tujuan agar Proyek, dapat memberikan manfaat dan -----
kontribusi, sebesar-besarnya kepada, pihak-pihak sesuai dengan ---
tujuan kerjasama, ini, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 -----
Perjanjian ini; -----
- 6.5. Dalam hal, gedung, yang akan dibangun di atas Bidang Tanah lebih
dari 1 (satu) gedung, Para Pihak sepakat bahwa gedung -----
perkantoran dimana, Porsi BSU, terletak akan berada di lokasi
prima (prime location) dan, apabila dilihat dari jalan H.R. -----
Rasuna Said tidak, terhalang, gedung lain yang akan dibangun -----
Investor di atas Bidang Tanah. -----
- 6.6. Selambat-lambatnya 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal -----
Perjanjian ini, Investor sudah harus menyampaikan kepada BSU
minimal, 2 (dua) konsep, desain atas Gedung yang akan dibangun,
dimana, salah satu konsep, desain harus merupakan konsep desain
dengan 1 (satu) gedung berikut, estimasi awal Biaya Investasi ---
dari masing-masing konsep, desain. -----
- 6.7. Selambat-lambatnya 2 (dua) minggu, setelah diterimanya konsep ---
desain dari Investor, BSU, harus memilih salah satu dari konsep
desain yang diajukan, oleh Investor, berikut dengan usulan-usulan
perbaikan, tambahan atau hal lain; -----

6.8. Selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah BSU memilih salah satu dari konsep desain yang diajukan, Investor akan menyempurnakan konsep desain yang dipilih oleh BSU dengan semaksimal mungkin mengakomodasi usulan-usulan yang diajukan oleh BSU untuk menjadi konsep desain final berikut indikasi struktur harga jual per zona lantai yang dihitung berdasarkan Harga Pokok (harga dasar tanah ditambah dengan Biaya Investasi dibagi GFA gedung perkantoran) ditambah margin 30% (tiga puluh persen) dari Harga Pokok dan dengan jadwal pembayarannya.

6.9. Selambat-lambatnya 3 (tiga) minggu setelah BSU menerima konsep desain final dan indikasi harga jual, BSU harus telah menyampaikan surat kepada Investor tentang kepastian untuk menggunakan Hak Opsi BSU, persetujuan harga jual dan jadwal pembayaran.

6.10. Dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak konsep desain final, BSU berhak untuk menyampaikan usulan-usulan untuk detail desain atas Porsi BSU serta tambahan GFA khususnya untuk menampung kebutuhan khusus dari para tenant yang akan menempati GFA bagian BSU, dengan ketentuan bahwa usulan atas perubahan detail desain dapat merupakan pekerjaan tambah yang akan menjadi beban yang harus dibayar BSU.

6.11. Dalam hal BSU sampai batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 6.9 di atas, belum atau tidak menyampaikan surat tentang kepastian untuk menggunakan Hak Opsi BSU dan persetujuan harga jual, maka BSU dianggap tidak bermaksud menggunakan Hak opsi BSU dan karenanya, dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam pasal 6.1 sampai dengan 6.5 tersebut di atas, Investor berhak untuk merubah kembali konsep desain Proyek sesuai dengan keinginan Investor.

Pasal 7

----- PERIODE PENELITIAN, PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN -----

7.1. Terhitung sejak Tanggal Efektif sampai 3 (tiga) bulan kemudian,

Investor akan melakukan penelitian, analisa dan penghitungan-penghitungan untuk mendapatkan bentuk dan pemanfaatan yang terbaik untuk pembangunan gedung diatas Bidang Tanah, termasuk pengurusan ijin-ijin yang diperlukan untuk Proyek ("Periode Penelitian");

7.2. Apabila sampai berakhirnya Masa Penelitian, Investor belum

menyelesaikan penelitian, analisa atau perhitungan-perhitungan atas rencana gedung yang akan dibangun, hal tersebut tidak akan dianggap sebagai kelalaian dari Investor, namun akan mengurangi waktu Investor di Periode Persiapan dan/atau Periode Pembangunan;

7.3. Terhitung sejak keluarnya ijin-ijin yang diperlukan untuk

memulai Proyek, atau berakhirnya Periode Penelitian (salah satu yang terjadi terlebih dahulu) sampai 6 (enam) bulan kemudian, Investor atau melalui Kontraktor yang ditunjuk Investor akan melakukan pekerjaan perencanaan yaitu persiapan rinci atas Proyek, termasuk tetapi tidak terbatas pada pembuatan gambar perencanaan, penyusunan Rencana Kerja dan Syarat, Rencana Anggaran dan Belanja, penunjukan kontraktor, subkontraktor, konsultan-konsultan, supplier dan hal-hal lain yang diperlukan untuk Proyek ("Periode Persiapan");

7.4. Selambat-lambatnya pada saat berakhirnya Periode Persiapan,

Investor sudah harus memulai pembangunan fisik Proyek. Yang dimaksud dengan pembangunan fisik Proyek adalah sudah dimobilisasinya alat-alat berat untuk Proyek pada Bidang Tanah; namun apabila sampai berakhirnya Periode Persiapan, Investor atau kontraktor yang ditunjuk Investor belum memulai pembangunan

fisik Proyek, atau Investor masih memerlukan waktu untuk -----
pekerjaan persiapan, hal tersebut tidak akan dianggap sebagai
kelalaian dari Investor, namun akan mengurangi waktu Investor di
Periode Pembangunan; -----

7.5. Investor menyanggupi untuk menyelesaikan Proyek dalam waktu 36
(tiga puluh enam) bulan ("Periode Pembangunan") terhitung sejak
dimulainya pembangunan fisik, namun apabila karena satu dan lain
hal Periode Penelitian dan/atau Periode Persiapan ternyata -----
melebihi jangka waktu yang ditetapkan diatas, maka kelebihan ---
jangka waktu tersebut akan secara langsung mengurangi Periode --
Pembangunan. -----

7.6. Terlepas dari semua kondisi diatas, Investor harus sudah memulai
pembangunan fisik Proyek selambat-lambatnya 15 (lima belas) ----
bulan terhitung sejak Tanggal Efektif dan Proyek telah selesai
selambat-lambatnya 45 (empat puluh lima) bulan terhitung sejak -
Tanggal Efektif. -----

7.7. Menyimpang dari ketentuan diatas, apabila BSU menggunakan Hak --
Opsional BSU maka jadwal pelaksanaan Proyek dan kondisi lainnya akan
menjadi sebagai berikut : -----

a. Dengan memperhatikan ketentuan mengenai Pasal 6 diatas, -----
konsep desain final sudah harus diselesaikan paling lambat 2
(dua) bulan 2 (dua) minggu terhitung sejak tanggal Perjanjian
ini. -----

b. Selambat-lambatnya 5 (lima) bulan terhitung sejak tanggal ---
Perjanjian ini, BSU dan Investor sudah menandatangani -----
Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 31.450 m² (tiga puluh
satu ribu empat ratus lima puluh meter persegi) Porsi -----
Investor kepada BSU, atau dokumen lain tentang pengalihan ---
hak, dengan syarat dan kondisi serta cara pembayaran yang ---

disepakati oleh Para Pihak, sesuai ketentuan Pasal 6.8 dan Pasal 6.9.

c. Selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal Perjanjian ini, namun setelah dokumen sebagaimana dimaksud dalam butir b diatas ditandatangani, kontraktor utama yang akan melaksanakan Proyek sudah harus ditunjuk, apabila sampai batas waktu yang ditetapkan, kontraktor utama belum ditunjuk, maka BSU berhak untuk memutuskan Perjanjian ini dan PPJB secara sepihak.

d. Selambat-lambatnya Januari 2006, konstruksi pemb^{an}gunaan Gedung sudah harus dimulai.

e. Selambat-lambatnya Desember 2007, Gedung harus sudah selesai dan siap untuk digunakan.

7.8. Untuk menjamin penyelesaian tepat waktu sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Pasal 7.5 atau 7.7 diatas maka Para Pihak sepakat untuk :

a. Menunjuk kontraktor utama oleh Investor yang merupakan kontraktor besar yang bonafide seperti PT Pembangunan Perumahan (Persero) atau kontraktor lain yang sekelas.

b. Kontrak antara Investor dan kontraktor harus mencantumkan setidaknya kondisi-kondisi sebagai berikut :

b.1 Kontrak pembangunan dilaksanakan dengan skema modified turn-key, dimana kontraktor utama wajib menyelesaikan Gedung paling lambat Desember 2007 atau sesuai ketentuan dalam Pasal 7.5 apabila BSU tidak menggunakan Hak Opsi BSU;

b.2 Pembayaran kontrak akan disepakati oleh Investor dan kontraktor, namun keterlambatan pembayaran bukan merupakan kelalaian dan tidak boleh menyebabkan penundaan

penyelesaian Proyek; -----

b.3 Sub-kontraktor yang ditunjuk juga harus mempunyai -----

kesanggupan untuk melaksanakan tugasnya sesuai jadwal ---

sehingga target penyelesaian Proyek dapat terpenuhi. ----

7.9. Apabila BSU tidak menggunakan Hak Opsi BSU maka BSU akan menjual Porsi BSU dan Investor akan membeli Porsi BSU dengan harga jual sebesar Harga Pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal ditambah margin 30% (tiga puluh persen) dari Harga Pokok dan dibayar lunas paling lambat Juni 2008 dan apabila Porsi BSU telah dapat terjual oleh Investor, maka hasil penjualan Porsi BSU tersebut akan pertama-tama digunakan untuk pelunasan harga jual beli Porsi BSU tersebut. Keterlambatan pembayaran sebagaimana tersebut diatas dikenakan denda sebesar 6% (enam persen) pertahun dihitung dari jumlah yang terhutang. -----

----- Pasal 8 -----

----- PENGURUSAN IJIN -----

8.1. Segera setelah diperoleh kepastian tentang salah satu dari bentuk pelaksanaan Proyek yang akan dijalankan sebagaimana diatur dalam pasal 7 di atas, Para Pihak secara bersama-sama akan segera mulai mengurus, memperbaharui atau merubah ijin-ijin yang sudah dimiliki atas Proyek atau mendapatkan persetujuan, ketetapan, rekomendasi maupun dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pembangunan Proyek, termasuk pengurus untuk strata title ("Ijin-ijin Proyek"); -----

8.2. Walaupun Para Pihak secara bersama-sama berkewajiban mengurus Ijin-ijin Proyek, namun biaya-biaya yang timbul untuk pengurusan Ijin-ijin Proyek tersebut menjadi beban Proyek yang akan dibiayai oleh Investor; -----

8.3. Pada waktu yang diperlukan namun kesemuanya atas beban biaya ---

Investor, Para Pihak akan mengurus ijin-ijin, persetujuan dan rekomendasi yang diperlukan untuk pelaksanaan Proyek, termasuk tetapi tidak terbatas pada:

a. Ijin Mendirikan Bangunan ("IMB");

b. Ijin Undang-undang Gangguan ("HO");

c. Perubahan KLB (jika akan dirubah dan dimungkinkan);

d. Perubahan konsep penguasaan Gedung menjadi HMSRS yang

selambat-lambatnya sudah selesai pada saat konsep desain

final ditebitkan;

e. Ijin-ijin lain yang terkait untuk pelaksanaan Proyek.

Pasal 9

PORSI BSU

9.1. Para Pihak sepakat bahwa kontribusi BSU terhadap Proyek berupa Bidang Tanah akan dibayar atau dikompensasikan dengan penyerahan sebagian GFA pada Gedung dengan dasar perhitungan Rencana Awal sebagai berikut:

9.1.1. Luas Bidang Tanah yang diserahkan adalah 16.280 m² (enam belas ribu dua ratus delapan puluh meter persegi);

9.1.2. Harga dasar tanah yang ditetapkan dan disetujui Para Pihak adalah Rp. 8.250.000 (delapan juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) per meter persegi sehingga total harga tanah adalah Rp. 134.310.000.000,- (seratus tiga puluh empat milyar tiga ratus sepuluh juta Rupiah);

9.1.3. Total harga tanah disepakati oleh Para Pihak akan dibayar atau dikompensasikan dengan sebagian GFA gedung untuk perkantoran seluas 18.550 m² (delapan belas ribu lima ratus lima puluh meter persegi) termasuk penambahan luas sebagaimana diatur dalam Pasal 9.3 (untuk selanjutnya disebut "Porsi BSU");

- 9.2. Dalam Gedung yang dibangun ternyata rasionya lebih kecil dari Rencana Awal, sehingga GFA nya lebih kecil dari GFA rencana awal, hal tersebut tidak mengurangi hak untuk mendapatkan GFA Gedung sesuai dengan Porsi BSU;
- 9.3. Dalam hal rasio Gedung yang dibangun dapat lebih besar dari Rencana Awal sehingga GFA Gedung menjadi lebih luas maka Porsi BSU akan secara relatif berubah dengan menggunakan rumus sebagai berikut :
- Harga GFA Gedung per meter persegi = Jumlah Harga Dasar Tanah ditambah Biaya Investasi dibagi GFA Gedung Komersial.
 - Luas GFA Gedung Porsi BSU = Jumlah Harga Dasar Tanah dibagi Harga GFA Gedung per meter persegi
- Dengan ketentuan apabila dari hasil yang diperoleh dari perkalian rumus diatas ternyata GFA yang akan diperoleh BSU lebih kecil dari 18.550 m² (delapan belas ribu lima ratus lima puluh meter persegi) maka BSU tetap berhak mendapatkan bagian GFA dengan jumlah minimum 18.550 m² (delapan belas ribu lima ratus lima puluh meter persegi);
- 9.4. BSU memiliki hak untuk menambah GFA dengan mengambil sebagian Porsi Investor untuk sejumlah 31.450 M² (tiga puluh satu ribu empat ratus lima puluh meter persegi) (selanjutnya disebut "Hak Opsi BSU"), sehingga total GFA yang dimiliki oleh BSU termasuk Porsi BSU menjadi 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi), dengan menyampaikan surat pemberitahuan penggunaan Hak Opsi BSU sesuai ketentuan Pasal 6 9 diatas;
- 9.5. BSU akan mengambil lantai-lantai pada Gedung yang dibangun yang akan menjadi bagian dari Porsi BSU atau, penambahannya sehubungan dengan ketentuan dalam pasal 9.4 tersebut diatas, dengan ketentuan bahwa lantai yang dapat dipilih mulai dari dari lantai

teratas Gedung dan urutan lantai menyatu atau tidak boleh -----
 terpisah-pisah, bukan merupakan lantai dasar/atau -----
 podium/mezzanie, bukan area publik dan/atau lantai untuk -----
 fasilitas penunjang, dengan ketentuan lantai teratas digunakan
 untuk kantor Group Bankie, atau penggunaan lain yang disepakati
 Para Pihak; -----

9.6. Serah terima fisik Porsi BSU dari Investor kepada BSU akan -----
 dilakukan setelah serah terima fisik Proyek dari Kontraktor ----
 kepada Investor dan ijin-ijin dari instansi yang berwenang yang
 diperlukan untuk serah terima telah diperoleh; -----

9.7. Terhitung sejak serah terima fisik lantai maka hak-hak BSU -----
 sebagai pemilik sah atas bidang lantai yang diserahkan telah ---
 sepenuhnya beralih dari Investor kepada BSU dan kewajiban- -----
 kewajiban BSU sebagai pemilik strata title telah berlaku, -----
 kesemuanya dengan tetap memperhatikan hukum dan perundangan, ---
 peraturan umum yang berlaku pada gedung dengan strata title ----
 maupun ketentuan-ketentuan dalam Perhimpunan Penghuni. -----

-----Pasal 10-----

-----PEMBIAYAAN-----

10.1. Pajak Bumi dan Bangunan atas Bidang Tanah sampai dengan tahun -
 2005 menjadi beban BSU, dan untuk tahun 2006 dan selanjutnya --
 akan menjadi beban Investor; sedangkan kewajiban-kewajiban ----
 keuangan lainnya atas Bidang Tanah, yang timbul baik sebelum --
 maupun sesudah Tanggal Efektif, tetap menjadi beban BSU; -----

10.2. Pada saat ini tidak ada pekerjaan atau jasa yang sedang -----
 berlangsung atas Bidang Tanah yang dapat menimbulkan kewajiban
 kepada BSU, dan apabila ada akan tetap menjadi beban BSU; -----

10.3. Seluruh biaya yang timbul untuk Proyek, termasuk tetapi tidak
 terbatas pada biaya Pekerjaan Perencanaan, Pekerjaan Struktur -

dan Arsitektur, Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal Umum, -----
 Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal Khusus, biaya konsultan yang
 terlibat dalam Proyek; biaya pengurusan ijin-ijin, bunga dan --
 biaya-biaya bank, biaya operasional dan overhead lain akan ----
 disediakan dan di upayakan oleh Investor sendiri, dan merupakan
 Biaya Investasi; -----

10.4. Dalam hal Investor bermaksud mencari pendanaan dari pihak ----
 ketiga; baik bank maupun lembaga keuangan lainnya, maka -----
 Investor berhak untuk menggunakan segala potensi yang ada pada
 Proyek, namun diluar Porsi BSU, sebagai bagian dari jaminan ---
 kredit. -----

-----Pasal 11-----

----- PEMASARAN DAN PENJUALAN -----

11.1. Setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ---
 Perjanjian ini, Investor sudah dapat mulai mengadakan kegiatan
 pemasaran, penjualan dan promosi sebagaimana dan selayaknya; --

11.2. BSU dan Investor juga akan menyepakati tentang tata cara -----
 pemasaran dan penjualan Porsi BSU, apakah akan termasuk bagian
 yang akan dipasarkan bersama-sama atau akan dipasarkan atau ---
 digunakan sendiri oleh BSU, termasuk penunjukan konsultan, ----
 strategi pemasaran, promosi, strategi harga, komisi agen, -----
 pembagian biaya pemasaran dan penjualan serta lain-lain hal ---
 yang berkaitan dengan Pemasaran dan Penjualan; -----

11.3. Para Pihak juga sepakat untuk melakukan pre sale mulai sejak
 berakhirnya Periode Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal
 7.1 Perjanjian ini atau selambat-lambatnya bersamaan dengan ---
 ground breaking Proyek; -----

11.4. Hasil pre-sale untuk Porsi BSU; setelah dikurangi biaya -----
 pemasaran dan pajak-pajak akan menjadi hak BSU sedangkan hasil

presale atas Porsi Investor akan menjadi hak Investor namun ---
 pertama-tama harus digunakan untuk penyelesaian Proyek; -----

11.5. Dalam hal BSU menggunakan Hak Opsi BSU, serta mengingat bahwa
 GFA milik BSU akan digunakan untuk kepentingan BSU serta Group
 Bakrie... sendiri, maka ketentuan dalam pasal 11.2 diatas tidak
 berlaku dan pasal 11.3 diatas hanya berlaku untuk Investor. ---

Pasal: 12

KEWAJIBAN BSU

Kewajiban-kewajiban BSU adalah sebagai berikut: -----

12.1. Menyerahkan asli Sertipikat HGB kepada Notaris/PPAT yang -----
 ditunjuk dan menandatangani PPJB sesuai ketentuan dalam Pasal 4
 Perjanjian ini. -----

12.2. Menyerahkan kepada Investor, Dokumen Proyek yang akan -----
 dibuktikan dengan BAST, Dokumen Proyek; -----

12.3. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah tanggal -----
 ditandatanganinya PPJB, menyerahkan fisik Proyek kepada --
 Investor dalam keadaan kosong, tanpa ada pihak-pihak yang --
 menduduki, menyewa, memakai atau menghuni yang akan dibuktikan
 dengan Berita Acara Serah Terima Lokasi ("BAST Lokasi"); ----

12.4. Menjamin keamanan dan ketenteraman Investor dan/atau setiap ---
 pihak yang bekerja untuk mereka di dalam rangka -----
 realisasi/pelaksanaan setiap dan seluruh hak dan kewajiban ----
 mereka sebagaimana tercantum didalam Perjanjian ini dan -----
 karenanya Investor dan/atau setiap pihak yang bekerja untuk ---
 mereka, tidak akan mendapat gangguan dari pihak lain yang ----
 menyatakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak atas -----
 seluruh atau sebagian dari Bidang Tanah. Apabila kemudian ----
 ternyata Investor mendapat gangguan dan/atau tuntutan dari ----
 pihak manapun mengenai hal-hal di atas, maka BSU atas -----

... tanggung dan biayanya sendiri secara seketika akan mengambil
 ... setiap dan seluruh tindakan yang diperlukan agar gangguan
 ... dan/atau tuntutan dimaksud dapat diatasi/ digagalkan/
 ... dan Perusahaan dapat menjalankan setiap dan
 ... seluruh hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dengan
 ... baik;

12.5. Sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh BSU, bahwa selama
 ... masa berlakunya Perjanjian ini dan/atau Masa Pengelolaan dan
 ... perpanjangannya, BSU tidak akan, dengan cara apapun
 ... mengalihkan/menjual/menyewakan sebagian atau seluruh bidang
 ... tanah yang mencakup Bidang Tanah, atau membebani Bidang Tanah
 ... sebagian atau seluruhnya sebagai tanggungan/jaminan atas satu
 ... atau beberapa kewajiban BSU, atau mengalihkan hak-hak BSU
 ... lainnya dalam Perjanjian Kefjasama DKI-BIN yang dapat
 ... mengganggu terlaksananya Proyek;

12.6. Memberikan bantuan sepenuhnya kepada Investor sehingga Hak
 ... Guna Bangunan dan Sertifikat HGB akan terus berlaku
 ... sepanjang Masa Pengelolaan dan perpanjangannya. Untuk keperluan
 ... ini dengan ini secara tegas BSU memberi persetujuannya kepada
 ... Investor untuk melakukan setiap dan segala tindakan yang
 ... diperlukan untuk memperpanjang atau memperbaharui Sertifikat
 ... HGB sehingga Sertifikat HGB akan berlaku terus menerus selama
 ... Masa Pengelolaan dan perpanjangannya. Apabila di dalam rangka
 ... memperpanjang dan/atau memperbaharui Sertifikat HGB
 ... disyaratkan bantuan lebih lanjut dari BSU, maka dengan ini dan
 ... secara tegas BSU memberi kewenangan dan kuasa kepada Investor
 ... untuk melakukan bantuan itu, seolah-olah BSU sendiri yang
 ... melakukannya; dan

12.7. Membantu Investor mengupayakan dan berunding/bernegosiasi --

dengan OKI, agar Investor dapat memperoleh hak dengan sistim ---
BQQ, yang ditandatangani pada tanggal ---

Pasal 13

KEWAJIBAN INVESTOR

Kewajiban-kewajiban Investor adalah sebagai berikut: -----

13.1. Terhitung sejak tanggal ditandatanganinya PPJB, memberikan ---
laporan perkembangan bulanan (monthly progress report) atas ---
Proyek; -----

13.2. Dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 5, menyusun ---
dan merencanakan Gedung dengan spesifikasi, fasilitas desain --
dan arsitektural yang sedapat mungkin mengakomodasi -----
kepentingan BSU, namun minimal sesuai dengan Rencana Awal dan
13.2.2. perijinan yang telah dimiliki BSU sebagaimana terlampir dalam
Lampiran 1 Perjanjian ini; -----

13.3. Mengupayakan sendiri pendanaan untuk biaya pengurusan -----
ijin-ijin, perencanaan, pembangunan, pengawasan, bunga, provisi
dan komisi kredit dan biaya-biaya lain yang timbul untuk ---
Proyek; -----

13.4. Setelah Proyek selesai, menyerahkan dalam keadaan baik kepada
BSU, Porsi BSU sebagai kompensasi atas Bidang Tanah yang -----
merupakan kontribusi BSU dalam Proyek; -----

13.5. Mematuhi setiap dan seluruh ketentuan Perjanjian ini dan -----
ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di dalam
menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana di rinci di dalam
Perjanjian ini; -----

13.6. Menyerahkan GFA Porsi BSU dan membuat serta menandatangani ---
dokumen serah terima atas GFA Porsi BSU pada Gedung yang akan ---
dibangun tersebut. -----

Pasal 14

-----PERNYATAAN DAN JAMINAN -----

14.1. Pernyataan dan Jaminan Investor: -----

Investor menyatakan dan menjamin kepada BSU bahwa: -----

14.1.1. Investor adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan secara sah menurut ketentuan hukum dan perundangan yang berlaku serta telah memiliki ijin-ijin untuk melaksanakan kegiatan usahanya sesuai dengan anggaran dasar Investor; -----

14.1.2. Penandatanganan Perjanjian ini berhak dan berwenang -----

untuk bertindak untuk dan atas nama Investor, serta -----

setiap dan semua tindakan, prosedur dan langkah yang -----

diwajibkan dilakukan untuk memperoleh hak dan -----

kewenangan tersebut telah dilakukan sesuai dengan -----

ketentuan peraturan perundang-undangan dan anggaran -----

dasar Investor; -----

14.1.3. Penandatanganan Perjanjian maupun dokumen-dokumen lain -----

yang dipersyaratkan dalam Perjanjian ini serta -----

pelaksanaan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian -----

maupun dokumen-dokumen lainnya, ini tidak menyebabkan -----

Investor melanggar ketentuan hukum dan perundang- -----

undangan, anggaran dasar maupun perjanjian-perjanjian -----

dimana Investor menjadi pihak didalamnya; -----

14.1.4. Perjanjian ini maupun dokumen-dokumen lain yang dibuat -----

berdasarkan Perjanjian ini, setelah ditandatangani oleh -----

penandatanganan yang mewakili Investor, merupakan -----

kewajiban hukum yang sah dan mengikat Investor; -----

14.1.5. Tidak ada gugatan, tuntutan hukum atau perkara baik -----

perdata maupun pidana yang secara material akan -----

mengganggu kemampuan Investor melaksanakan kewajiban -----

Investor berdasarkan Perjanjian ini maupun dokumen-----
dokumen lain yang dibuat berdasarkan Perjanjian ini; --

14.1.6. Sepanjang pelaksanaan Proyek yang dilakukan Investor, -
BSU tidak akan mendapat tuntutan dari pihak ketiga ----
sehubungan dengan pelaksanaan dari pembangunan Proyek
oleh Investor, dan segala biaya, denda, ongkos, -----
pengeluaran, beban, kewajiban ganti rugi yang timbul --
atau mungkin timbul terhadap BSU karena gugatan atau -
tuntutan itu sepenuhnya menjadi tanggungan Investor; --

14.1.7. Investor akan memenuhi dan melaksanakan Perjanjian ini
dengan itikad baik, dan setiap perubahan yang mendasar
atas anggaran dasar, kepengurusan, dan kepemilikan ----
saham pada Investor akan diberitahukan kepada BSU dan
hak tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan hak --
dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini; -----

14.1.8. Investor mempunyai kemampuan atau dapat mengupayakan --
sendiri pendanaan yang diperlukan untuk kelangsungan --
Proyek. -----

14.2 Pernyataan dan Jaminan BSU -----

BSU menyatakan dan menjamin kepada Investor bahwa: -----

14.2.1. BSU adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan ----
secara sah menurut ketentuan hukum dan perundangan yang
berlaku serta telah memiliki ijin-ijin untuk -----
melaksanakan kegiatan usahanya sesuai dengan anggaran
dasar BSU; -----

14.2.2. Penandatanganan Perjanjian ini berhak dan berwenang --
untuk bertindak untuk dan atas nama BSU, serta setiap
dan semua tindakan, prosedur dan langkah yang -----
diwajibkan dilakukan untuk memperoleh hak dan -----

kewenangan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar BSU;

14.2.3 Penandatanganan Perjanjian maupun dokumen-dokumen lain yang dipersyaratkan dalam Perjanjian ini serta pelaksanaan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian maupun dokumen-dokumen lainnya, ini tidak menyebabkan BSU melanggar ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan, anggaran dasar maupun perjanjian-perjanjian dimana BSU menjadi pihak didalamnya;

14.2.4 Perjanjian ini maupun dokumen-dokumen lain yang dibuat berdasarkan Perjanjian ini, setelah ditandatangani oleh penandatanganan yang mewakili BSU, merupakan kewajiban hukum yang sah dan mengikat BSU;

14.2.5 Tidak ada gugatan, tuntutan hukum atau perkara baik perdata maupun pidana yang secara material akan mengganggu kemampuan BSU melaksanakan kewajiban BSU berdasarkan Perjanjian ini maupun dokumen-dokumen lain yang dibuat berdasarkan Perjanjian ini;

14.2.6 Bidang Tanah adalah hak dan milik berupa Hak Guna Bangunan diatas HPL BSU yang sah;

14.2.7 Bidang Tanah atau setiap bangunan atau fasilitas yang dibangun diatasnya tidak terlibat di dalam sengketa, tidak di dalam status sitaan dan tidak dijadikan sebagai jaminan dalam bentuk apapun.

Pasal 15

HAK BSU

Hak-hak BSU adalah sebagai berikut:

15.1 Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Proyek;

- 15.2 Meminta laporan perkembangan bulanan (monthly progress report) serta penjelasan lebih lanjut atas laporan tersebut dari Investor dan/atau konsultan pengawas;
- 15.3 Memperoleh dan menerima Porsi BSU;
- 15.4 Berhak memiliki dan memanfaatkan sendiri, Porsi BSU;
- 15.5 Berhak untuk memberi penamaan gedung perkantoran apabila menguasai baik dengan kepemilikan atau sewa jangka panjang 10 (sepuluh) tahun untuk seluas minimal 40% (empat puluh persen) dari GFA atau seluas 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi) salah satu yang terkecil, namun apabila yang dibangun lebih dari 1 (satu) gedung perkantoran, maka BSU memiliki hak penamaan atas salah satu gedung yang dipilih sendiri oleh BSU;
- 15.6 Dalam hal BSU memiliki penamaan atas gedung sesuai ketentuan dalam pasal 15 ayat 5 tersebut diatas maka BSU juga berhak memberikan masukan-masukan atas konsep gedung yang akan diberi nama oleh BSU;

Pasal 16

HAK INVESTOR

Hak-hak Investor adalah sebagai berikut:

- 16.1 Menerima dan memanfaatkan Hak Guna Bangunan atas Bidang Tanah selama Masa Pengelolaan atau perpanjangannya sesuai dengan kebijakan Investor;
- 16.2 Merubah, menambah, mengembangkan desain, arsitektural maupun peruntukan Gedung;
- 16.3 Menunjuk Kontraktor, arsitek, konsultan maupun ahli-ahli yang akan terlibat dalam Proyek;
- 16.4 Memohon dan memperoleh perpanjangan atau pembaharuan atas Sertipikat HGB sehingga akan terus berlaku sepanjang Masa

pengelolaan dan perpanjangannya; -----

16.5. Membebani/menjaminkan Sertifikat HMSRS diatas Bidang Tanah -----

(setelah dikurangi Porsi BSU) dengan satu atau beberapa Hak -----

Tanggungjawab untuk kepentingan satu atau lebih bank dan/atau -----

lembaga keuangan dan/atau pihak lainnya, di mana dana yang -----

diterima dari bank/lembaga keuangan/pihak lainnya tersebut -----

diperlukan sewaktu-waktu; -----

16.6. Memiliki dan memanfaatkan GFA Gedung setelah dikurangi dengan -----

Porsi BSU; -----

16.7. Melakukan presale dan marketing mulai sejak berakhirnya Periode -----

Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.1 Perjanjian ini -----

atau selambat-lambatnya bersamaan dengan ground breaking -----

Proyek. -----

Pasal 17 -----

PERSYARATAN PELAKSANAAN -----

Investor akan diwajibkan untuk memulai pelaksanaan kewajibannya -----

berdasarkan Perjanjian ini, hanya setelah : -----

17.1. BSU memenuhi setiap kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 2 -----

Perjanjian ini; -----

17.2. Persetujuan DKI atas tujuan dari Perjanjian ini, sudah -----

diperoleh atau pernyataan dari BSU yang menyatakan bahwa -----

persetujuan DKI semacam itu tidak diperlukan; -----

17.3. Ijin-ijin telah diperoleh. -----

Pasal 18 -----

ASURANSI -----

18.1. Investor wajib mengasuransikan Proyek ini pada suatu atau -----

beberapa perusahaan asuransi yang bonafide; -----

18.2. Asuransi tersebut pada Pasal 18.1 di atas wajib ditutup -----

terhitung saat dimulainya pekerjaan fisik pembangunan Gedung; -----

18.3. Setiap asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18.1 di atas adalah untuk semua resiko (all-risk) dan termasuk asuransi resiko terhadap pihak ketiga (third party liabilities) dan nilainya sesuai dengan ketentuan sebagaimana ditentukan oleh Penilai dari waktu ke waktu.

18.4. Premi asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 18.1 di atas sepenuhnya menjadi tanggungan Investor, namun menjadi bagian dari Total Biaya Pembangunan.

18.5. Dalam hal terjadinya resiko, maka dana yang diperoleh dari hasil klaim asuransi, harus dipergunakan untuk memperbaiki/ membangun kembali Gedung sehingga keadaan Gedung dapat dipulihkan kembali menjadi keadaan sebelumnya terjadinya resiko.

18.6. Apabila dalam menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana diinci dalam Perjanjian ini, ternyata Investor memintakan fasilitas keuangan dari pihak bank dan/atau lembaga keuangan lainnya, dan bank dan/atau lembaga keuangan dimaksud mensyaratkan bahwa setiap dan seluruh polis asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 14 ini dialihkan kepada mereka atau memuat klausula bank (banker clause), maka BSU dan Investor dengan ini secara tegas menyetujui agar setiap dan seluruh polis asuransi dimaksud dialihkan haknya kepada bank dan/atau lembaga keuangan dimaksud dan/atau memuat klausula bank (banker clause), dengan ketentuan pengalihan hak atas polis asuransi dan/atau pencantuman klausula bank (banker clause) dimaksud tidak akan mengurangi hak dan kewajiban Investor sebagaimana diinci dalam Perjanjian ini.

19.1. Ketentuan lain diatur dalam Pasal 19.

PERISTIWA: CIDERA DAN/ATAU INVESTOR

19.1 Kejadian-kejadian sebagaimana dirinci di bawah ini, secara -----
 bersama-sama maupun masing-masing secara terpisah sendiri, untuk -----
 selanjutnya disebut "Peristiwa Cidera Janji Investor": -----
 a. Investor belum memulai pembangunan Proyek lebih dari 15 (lima -----
 belas) bulan terhitung sejak Tanggal Efektif; -----
 b. Sampai jangka waktu 45 (empat puluh lima) bulan sejak Tanggal -----
 Efektif, Proyek belum selesai; -----
 c. Kelalaian Investor untuk menutup asuransi sebagaimana -----
 dimaksud Pasal 11 Perjanjian ini; -----
 dan Investor halai melaksanakan kewajiban lainnya berdasarkan -----
 Perjanjian ini; -----
 e. Investor dinyatakan pailit atau mengajukan Pemohonan -----
 Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU); -----
 f. Pernyataan dan Jaminan Investor ternyata tidak benar dan -----
 menyesatkan; -----
 g. Dinyatakan lalai oleh kreditur berdasarkan perjanjian -----
 pembiayaan antara Investor dengan kreditur sehubungan dengan -----
 Proyek. -----

19.2. Apabila satu atau beberapa Peristiwa Cidera Janji Investor -----
 sebagaimana dirinci Ayat 19.1 di atas terjadi, maka BSU wajib -----
 memberi peringatan secara tertulis kepada Investor untuk -----
 memperbaiki atau memulihkan kejadian dimaksud. Peringatan di ---
 atas wajib dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, yang -----
 masing-masing peringatan berlaku paling sedikit untuk 1 (satu) -----
 bulan. Apabila jangka waktu ketiga peringatan tersebut telah -----
 dilewati sedangkan menurut pertimbangan BSU sendiri Investor -----
 tidak atau belum memulihkan Peristiwa Cidera Janji Investor, -----
 maka BSU berhak melakukan tindakan sebagaimana diatur Pasal 19.3 -----
 di bawah ini; -----

19.3 Dalam hal terjadinya kejadian sebagaimana dimaksud Pasal 19.2 di atas, maka BSU dapat memutuskan Perjanjian ini, dan pemutusan dimaksud harus dilakukan secara tertulis dan diberitahukan kepada Investor;

19.4 Untuk maksud pemutusan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud Pasal 19.3 di atas dan Pasal 7.7 c), Para Pihak secara tegas mengesampingkan ketentuan kalimat kedua dan ketiga dari Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

~~PERISTIWA CIDERA JANJI BSU~~

20.1 Kejadian-kejadian sebagaimana dirinci di bawah ini, secara bersama-sama maupun masing-masing secara terpisah sendiri, untuk selanjutnya disebut "Peristiwa Cidera Janji BSU";
a. BSU lalai menyerahkan asli Sertifikat HGB dan menandatangani PPJB, sesuai ketentuan Pasal 4 Perjanjian ini;
b. BSU lalai melaksanakan kewajiban BSU lainnya dalam Perjanjian ini;
c. BSU dinyatakan pailit atau mengajukan Pemohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);
d. Pernyataan dan Jaminan BSU ternyata tidak benar dan menyesatkan;

20.2 Apabila Peristiwa Cidera Janji (DKI) sebagaimana dirinci Pasal 20.1 di atas terjadi, maka Investor secara tertulis wajib memberi pemberitahuan kepada BSU untuk memperbaiki atau memulihkan kejadian dimaksud. Pemberitahuan di atas wajib dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, yang masing-masing pemberitahuan berlaku efektif paling sedikit untuk 1 (satu) bulan. Apabila jangka waktu pemberitahuan ketiga tersebut telah dilewati sedangkan menurut pertimbangan Investor

sendiri BSU tidak atau belum memenuhi kewajibannya untuk -----
 memperbaiki atau memulihkan kejadian, maka Investor berhak -----
 melakukan tindakan sebagaimana diatur di dalam Ayat 20.3 di ----
 bawah ini; -----

20.3 Dalam hal terjadinya kejadian sebagaimana dimaksud Pasal 20.2 di
 atas, maka Investor dapat memutuskan Perjanjian ini dan -----
 keputusan dimaksud harus dilakukan secara tertulis dan -----
 diberitahukan kepada BSU; -----

20.4 Untuk maksud keputusan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud Pasal
 20.3 di atas, Para Pihak secara tegas mengesampingkan ketentuan
 kalimat kedua dan ketiga dari Pasal 1266 Kitab Undang-Undang
 Hukum Perdata sebagai tidak berlaku. -----

-----Pasal 21-----

AKIBAT PERISTIWA CIDERA JANJI -----

21.1 Dalam hal terjadinya peristiwa cidera janji yang diikuti oleh --
 keputusan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud Pasal 19 atau ---
 Pasal 20 di atas, maka BSU dan Investor setuju dan karenanya ---
 mengikatkan diri untuk melakukan perhitungan mengenai nilai
 pekerjaan yang telah dilakukan oleh Investor hingga tanggal ----
 efektif keputusan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud Pasal 19.3
 atau Pasal 20.3 di atas; -----

21.2 Pelaksanaan perhitungan dimaksud akan dilakukan oleh Penilai.
 Dalam hal Para Pihak tidak dapat mencapai mufakat dalam memilih
 Penilai dimaksud di dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender
 terhitung tanggal efektif keputusan Perjanjian ini, maka Penilai
 tersebut akan dipilih/ditunjuk oleh Ketua BANI atas permintaan
 tertulis dari Para Pihak secara bersama-sama, atau oleh BSU atau
 Investor secara sendiri-sendiri; -----

21.3 Penilai akan melakukan penilaian sesuai dengan prinsip-prinsip

penilaian yang berlaku di Indonesia dengan metode historical cost, basis terhadap nilai pekerjaan, pengembangan dan -----
pembangunan yang telah dilakukan Investor berdasarkan Perjanjian ini hingga tanggal efektif keputusan Perjanjian ini, dan -----
melaporkannya kepada Para Pihak secara tertulis. -----

21.4. Dalam hal keputusan Perjanjian ini akibat Peristiwa Cidera janji Investor, maka dalam waktu 70 (tujuh) hari kalender setelah tanggal penerimaan laporan tertulis Penilai, maka: -----

21.4.1. Investor wajib dan BSU berhak dalam waktu 6 (enam) -----

bulan untuk mencari dan menunjuk pihak ketiga untuk ----

melanjutkan Proyek menggantikan posisi Investor. -----

Pihak pengganti Investor tersebut akan membayar kepada -

Investor biaya kerugian sesuai dengan harga yang terbaik

yang mungkin diperoleh Investor. Apabila dalam jangka

waktu tersebut diatas tidak diperoleh investor -----

pengganti, maka BSU berhak mengambil alih atau menunjuk

pihak lain untuk mengambil alih Proyek dengan nilai -----

penggantian sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari nilai

yang tercantum dalam laporan Penilai sebagaimana -----

dimaksud dalam Pasal 21 ayat 3. -----

Setiap pembayaran yang diterima oleh Investor dari ----

Investor baru atau BSU, pertama-tama harus digunakan ---

untuk melunasi kewajiban-kewajiban Investor kepada pihak

ketiga berkaitan dengan Proyek, termasuk namun tidak ---

terbatas kepada kreditur. -----

Investor wajib menyerahkan kepada BSU seluruh Proyek ---

dalam keadaan bersih tidak terbebani dengan kewajiban--

kewajiban kepada pihak ketiga dan menyerahkan hak-hak --

atas Bidang Tanah serta asli Sertifikat HGB atau -----

Sertipikat HMSRS serta menandatangani dokumen-dokumen --
yang diperlukan untuk sahnya pengalihan tersebut; ----
21.4.3. Terhitung sejak berakhirnya Perjanjian ini sampai ----
ditunjuk pihak pengganti Investor maka Investor wajib --
membayar kepada BSU; denda sebesar 6% (enam persen) --
pertahun dihitung dari nilai awal Bidang Tanah -----
sebagaimana diatur dalam Pasal 9.1.2. -----
21.5. Dalam hal pemutusan Perjanjian ini akibat Peristiwa Cidera janji
BSU maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal ---
penerimaan laporan tertulis Penilai, maka: -----
21.5.1. Apabila akibat pemutusan Perjanjian ini Investor masih -
dapat meneruskan Proyek; maka Investor berhak untuk ---
meneruskan Proyek; namun Porsi BSU akan dikurangi
sebesar biaya-biaya yang harus ditanggung oleh Investor,
baik karena tertundanya pelaksanaan Proyek, biaya ----
hukum dan pengadilan, bunga atau denda dan lain-lain ---
yang timbul akibat Peristiwa Cidera Janji BSU; -----
21.5.2. Apabila akibat pemutusan Perjanjian ini Investor tidak
dapat melanjutkan Proyek, maka Investor akan -----
mengembalikan kepada BSU hak-hak atas Bidang Tanah serta
asli Sertifikat HGB serta menandatangani dokumen-dokumen
yang diperlukan untuk sahnya pengalihan Bidang Tanah ---
tersebut sedangkan BSU wajib mengganti kerugian kepada -
Investor sebesar nilai yang tercantum dalam laporan --
Penilai ditambah denda sebesar 30% (tiga puluh persen).
21.6. Pembayaran ganti kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 21.4 dan
21.5 diatas sepenuhnya harus dilaksanakan oleh Pihak yang lalai,
paling lambat didalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender
terhitung tanggal diterimanya Laporan Penilai dimaksud di atas.

Keterlambatan pelaksanaan pembayaran ini akan mengakibatkan -----
 denda. Keterlambatan pembayaran yang harus ditanggung dan -----
 dibayarkan oleh Pihak yang lalai yang besarnya adalah 1%o -----
 (satu permil) dari jumlah seluruh ganti kerugian yang harus ---
 dibayarkan, untuk setiap hari keterlambatan membayar. -----

-----Pasal 22-----

-----FORCE MAJEURE-----

22.1 Para Pihak secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, --
 tidak akan bertanggung jawab atau dituntut untuk bertanggung --
 jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan untuk memenuhi
 suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam
 Perjanjian ini apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut
 diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan
 patut tidak dapat dihindarkan/dielakkan atau berada di luar ----
 kemampuan mereka untuk menghindari kejadian atau peristiwa
 tersebut ("Force Majeure"). Kejadian atau peristiwa dimaksud, ---
 termasuk tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, perbuatan Tuhan,
 huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan umum,
 perang, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakan -----
 Pemerintah, jatuhnya kapal terbang, kekacauan sosial, bencana
 alam; -----

22.2 Dalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa
 sebagaimana dimaksud Pasal 22.1 di atas, Para Pihak secara -----
 bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi
 itikad baik akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha
 semaksimal mungkin agar kejadian atau peristiwa tersebut dapat
 dihindarkan/berakhir atau paling sedikit akibat dari kejadian
 atau peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal/sesingkat ---
 mungkin. -----

-----Pasal 23-----

-----PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN-----

Kecuali sebagaimana diperbolehkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk kepentingan penjualan strata, masing-masing pihak tidak akan mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya sebagaimana dirinci didalam Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak lainnya. --

-----Pasal 24-----

-----PENYELESAIAN PERSELISIHAN DAN DOMISILI HUKUM-----

24.1 Perjanjian ini dibuat berdasarkan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia;

24.2 Secara Berkala, Para Pihak akan bertemu untuk membahas pelaksanaan pekerjaan berdasarkan Perjanjian ini dan akan melakukan upaya apapun untuk menyelesaikan secara damai perselisihan yang terjadi diantara Para Pihak;

24.3 Setiap perselisihan yang mungkin timbul sebagai akibat Perjanjian ini dan/atau pelaksanaannya dan/atau pengakhirannya/-berakhirnya yang tidak dapat diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah, akan diselesaikan oleh suatu Arbitrasi yang akan melakukan tugasnya sesuai dengan Peraturan Arbitrasi dari BANI yang berlaku pada saat terjadinya perselisihan, dan oleh karenanya OKI dan Perusahaan secara tegas setuju dan mupakat bahwa tidak ada badan/peradilan/pengadilan lain yang berwenang untuk memeriksa dan menyelesaikan perselisihan tersebut selain Arbitrasi dimaksud;

24.4 Apabila di dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah salah satu Pihak menyatakan maksudnya secara tertulis untuk menyampaikan persoalan tersebut kepada Arbitrasi dan Para Pihak tidak mupakat dengan adanya arbitrator tunggal, maka

Arbitrasi akan terdiri dari 3 (tiga) orang arbitrator, yang ----
dipilih dari para arbitrator anggota BANI. Masing-masing Pihak ----
akan memilih/mengangkat seorang arbitrator, dan kedua arbitrator ----
yang dipilih/diangkat tersebut akan memilih/ mengangkat seorang ----
arbitrator ketiga yang akan bertindak sebagai ketua -----
Arbitrasi. Apabila kedua arbitrator tersebut tidak dapat -----
mencapai kata mufakat mengenai pemilihan ketua dimaksud, maka ----
pemilihan ketua akan dilakukan oleh Ketua BANI. -----

Pemilihan/pengangkatan ketua dimaksud sudah harus diselesaikan ----
paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender -----
terhitung tanggal pemilihan/pengangkatan arbitrator yang -----
terakhir. Dalam hal satu atau dua pihak telah -----
memilih/ mengangkat arbitratornya sedangkan pihak yang lain ---
belum untuk memilih/mengangkat arbitrator dipihaknya dalam ----
waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah pengangkatan ----
arbitrator dimaksud, maka arbitrator yang telah dipilih/diangkat ----
tersebut akan merupakan Arbitrasi yang berhak untuk memeriksa --
dan memutus persoalan tersebut; -----

24.5 Arbitrasi akan diselenggarakan di Jakarta, kecuali Para Pihak --
secara mufakat dan tertulis menyetujui tempat lain dengan -----
ketentuan harus di dalam wilayah hukum Republik Indonesia, ----
dengan mempergunakan Bahasa dan Hukum Indonesia; -----

24.6 Arbitrasi akan menetapkan keputusannya secara tertulis dan ----
memuat segala hal-hal yang menjadi dasar dari keputusan -----
tersebut; keputusan mana adalah merupakan keputusan akhir yang ----
mengikat (final dan binding) dan karenanya Para Pihak berjanji ----
dan mengikatkan diri untuk tunduk, mematuhi dan melaksanakan ---
keputusan tersebut, dan apabila diperlukan, pelaksanaan dari ---
keputusan dimaksud akan dilaksanakan dengan bantuan -----

Pengadilan Negeri yang berwenang untuk itu; -----

24.7 Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan penyelenggaraan Arbitrasi, masing-masing akan ditanggung oleh masing-masing Pihak untuk bagian yang sama; -----

24.8 Untuk kepentingan Para Pihak sebagaimana diatur di dalam Perjanjian ini, serta untuk kepentingan pelaksanaan keputusan Arbitrasi dimaksud Pasal 24 ini, maka Para Pihak setuju dan mufakat dan karenanya memilih domisili hukum mereka yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta. -----

-----Pasal 25-----

----- PEMBERITAHUAN -----

25.1 Setiap pemberitahuan, surat-menyurat, tawaran, permintaan, persetujuan dan lain sebagainya sehubungan dengan Perjanjian ini (selanjutnya disebut sebagai "Pemberitahuan") akan dilakukan secara tertulis dan pelaksanaannya wajib dilaksanakan secara langsung, dengan telefax atau dengan pos tercatat khusus yang seluruh biayanya telah dibayar terlebih dahulu oleh si pengirim. Segala Pemberitahuan dialamatkan kepada alamat sebagaimana tercantum pada Pasal 25.2 di bawah ini, atau alamat lain yang telah diberitahukan oleh pihak yang berkepentingan kepada pihak yang lain sesuai dengan ketentuan Pasal 25.2 di bawah ini ; -----

25.2 Segala pemberitahuan menurut Perjanjian ini dianggap telah dikirimkan dan diterima oleh masing-masing Pihak bila disampaikan ke alamat sebagai berikut: -----

(i) PT BAKRIE SWAKTI UTAKA -----

Alamat : Lantai Dasar Podium Utara, -----

Komplek Apartemen Taman Rasuna, -----

Jalan H.R. Rasuna Said, -----

Jakarta, 12960. -----

Telephon. : (021) 8305011. -----

Faximile : (021) 8305012. -----

(ii) PT. BIRU, SEHESTA, ALAM. -----

Alamat : Graha Pratama Lantai 15, -----

Jalan MT. Haryono Kav. 15 -----

Jakarta Selatan. -----

Telephon. : (021) 83709477/78. -----

Faximile : (021) 83709479. -----

Setiap perpindahan alamat, wajib diberitahukan secara tertulis --
kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender --
sejak saat kepindahan tersebut. -----

----- Pasal 26 -----

----- KETENTUAN-KETENTUAN LAIN -----

- 26.1 Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani, apabila selama ---
berlakunya Perjanjian ini terdapat pasal atau pasal-pasal yang ---
menjadi tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan atau ---
bertentangan dengan ketentuan penundangan yang berlaku -----
di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya -----
dimengerti, dan disetujui oleh Para Pihak bahwa pasal atau pasal-
pasal yang tidak sah, tidak dapat dilaksanakan atau pasal -----
(atau pasal-pasal) yang bertentangan dengan ketentuan -----
perundangan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya Perjanjian
ini dan karenanya pasal-pasal yang lain masih tetap berlaku dan
mengikat Para Pihak dan Para Pihak sepakat untuk mencari -----
alternatif penyelesaian yang secara komersial sama atau -----
setidaknya serupa; -----
- 26.2 Hal-hal yang tidak diatur atau tidak cukup diatur di dalam -----
Perjanjian ini akan diatur oleh para pihak kemudian di dalam ---

suatu atau beberapa perjanjian khusus yang merupakan tambahan dan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari -----
Perjanjian ini; -----

26.3. Perjanjian ini merupakan telah memuat keseluruhan kesepakatan --
Para Pihak dan karenanya -----
maupun tertulis yang dibuat sebelum tanggal Perjanjian ini -----
secara tegas dinyatakan oleh Para Pihak, telah berakhir dan ---
karenanya tidak mengikat Para Pihak. -----

- Para penghadap masing-masing memperkenalkan dirinya kepada saya, --
Notaris. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta, pada hari dan --
tanggal tersebut pada awal akta ini dengan dihadiri oleh : -----

1. Tuan SUTRIANA, Lahir di Yogyakarta, pada tanggal tiga Desember ---
seribu sembilan ratus enam puluh tiga (3-12-1963), bertempat ---
tinggal di Kotamadya Tangerang, Kecamatan Ciledug, Kelurahan -----
Panningilan Utara, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 08, setempat ---
dikenal dengan Panningilan Utara, -----
- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 32.75.06.1008.03034, -----
- untuk sementara berada di Jakarta. -----

2. Tuan MUHAMMAD ALI BARHANSJAH, Lahir di Jakarta, pada tanggal tiga-
belas Juli seribu sembilan ratus enam puluh tujuh (13-7-1967) --
bertempat tinggal di Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, -----
Kelurahan Pondok Bambu, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 005, -----
setempat dikenal dengan Jalan Utama I nomor 8, Pondok Bambu, ----
- pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5407.130767.0018, -----

kedua-duanya sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada para ---
penghadap, dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para --

-
- penghadap, saksi-saksi dan saya Notaris.-----
-
- Dilangsungkan dengan satu perubahan, yaitu satu coretan karena -----
-
- penggantian.-----
-
- Asli akta ini telah ditandatangani dengan semestinya.-----

DIKELUARKAN SEBAGAI SALINAN

di Jakarta



METERAI
TEMPEL

SYARIFAH CHOZIE, SH, MH

