

LEMBARAN DAERAH  
KOTA DEPOK



---

TAHUN 2000 NOMOR 61 SERI D  
PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK  
NOMOR 17 TAHUN 2001

---

TENTANG

KERJASAMA PEMERINTAH KOTA DENGAN BADAN  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
WALIKOTA DEPOK

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah dan menghadapi era globalisasi serta perdagangan bebas Pemerintah Kota Depok dituntut untuk meningkatkan daya saing diberbagai bidang antara lain dengan menciptakan peluang untuk menarik investor agar mau menanamkan modal di kota Depok.
- b. bahwa dalam upaya meningkatkan pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah, perlu menggali sumber potensi dan pendapatan daerah.
- c. bahwa dalam rangka meningkatkan efisiensi penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat, menurunkan beban anggaran daerah serta mengikutsertakan masyarakat dalam pelaksanaan, pengelolaan termasuk pembiayaan pembangunan dan

untuk mengurangi peran dominan birokrasi pemerintah, termasuk BUMD, dalam rangka demokratisasi di bidang ekonomi, maka perlu dikembangkan usaha kerjasama dengan Badan.

- d. bahwa sebagaimana dimaksud pada huruf a, b dan c perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Kerjasama Pemerintah Kota Dengan Badan.

- Mengingat : 1. Kitab Undang – undang Hukum Perdata.
2. Undang – undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon (lembaran negara Tahun 1999 Nomor 49. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3828).
3. Undang – undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839).
4. Undang – undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 72. tambahan Lembaran Negara Nomor 3848).
5. Undang – undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 75. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3851).
6. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi

sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 54. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952).

7. Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Swasta dalam pembangunan infrastruktur.
8. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1999 tentang teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-Undang. Rancangan Peraturan Pemerintah, dan Rancangan Keputusan Presiden (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 70).
9. Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 15. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3931).
10. Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 46 Tahun 2000 tentang Kewenangan (Lembaran Daerah Tahun 2001 Nomor 1).
11. Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 46 Tahun 2000 tentang Kewenangan (Lembaran Daerah Tahun 2001 Nomor 2).
12. Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 48 Tahun 2000 tentang Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2001 Nomor 3).

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA DEPOK

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK TENTANG  
KERJASAMA PEMERINTAH KOTA DENGAN  
BADAN

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Depok.
2. Kota adalah Kota Depok.
3. Walikota adalah Walikota Depok
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat menjadi DPRD Kota Depok.
5. Badan adalah suatu Badan Usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan bentuk apapun, Persekutuan, Perkumpulan Firma, Kongsi, Koperasi, Yayasan atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, Dana Pensiun, bentuk usaha tetap serta Badan Usaha lainnya.
6. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang / badan berjanji kepada seseorang / badan lain, atau dimana dua orang / badan saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

## BAB II

### KERJASAMA PEMERINTAH KOTA DENGAN BADAN

#### Pasal 2

- (1) Dalam pelaksanaan pembangunan Pemerintah Kota dapat bekerjasama atau mengikutsertakan Badan yang berbentuk badan hukum Indonesia.
- (2) Kerjasama Pemerintah Kota dengan Badan bertujuan :
  - a. Mempercepat peningkatan cakupan dan kualitas pelayanan umum.
  - b. Menurunkan beban anggaran.
  - c. Mengenalkan kepada masyarakat biaya nyata untuk pengadaan dan pengelolaan pelayanan.

## BAB III

### PRINSIP – PRINSIP KERJASAMA

#### Pasal 3

Kerjasama antara Pemerintah Kota dengan Badan dilaksanakan atas dasar prinsip – prinsip sebagai berikut :

- a. Memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.
- b. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuat.
- c. Saling membutuhkan, saling memperkuat dan saling menguntungkan.
- d. Apabila kerjasama yang dilaksanakan membebani masyarakat dan daerah, dilakukan melalui persetujuan DPRD.
- e. Proses pengikutsertaan Badan diselenggarakan melalui penawaran yang terbuka dan transparan yang dilaksanakan melalui pelelangan terbuka, yang

didahului dengan prakualifikasi, sehingga semakin berkembangnya iklim investasi.

- f. Tidak merusak atau menurunkan kualitas lingkungan hidup.
- g. Tidak menyebabkan timbulnya dampak sosial yang dapat menimbulkan keresahan masyarakat, seperti kenaikan tarif pelayanan secara drastis, Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) yang tidak diimbangi dengan kompensasi yang wajar, kesenjangan kualitas pelayanan yang mencolok.
- h. Sedapat mungkin mempertimbangkan profesional dan kualitas kontraktor, konsultan, tenaga ahli, tenaga kerja, bahan baku dan hasil industri / olahan dengan tetap mempertimbangkan dampaknya bagi efektifitas dan kualitas pelaksanaan proyek dan kualitas pelayanan.
- i. Meningkatkan efisiensi dan kualitas pembangunan.
- j. Mendorong pertumbuhan ekonomi.
- k. Meningkatkan kualitas pelayanan dan memberi manfaat yang lebih besar kepada masyarakat.

## BAB IV

### BENTUK KERJASAMA

#### Pasal 4

Kerjasama Pemerintah Kota dengan Badan dapat diwujudkan dalam salah satu dari berbagai variasi bentuk kontrak antara lain sebagai berikut :

- a. Kontrak Pelayanan.
- b. Kontrak Pengelolaan.
- c. Kerjasama Produksi
- d. Kerjasama Bagi Keuntungan.
- e. Kerjasama Bagi Hasil Usaha.
- f. Kerjasama Bagi tempat Usaha.

- g. Kerjasama Bangun – Kelola – Serah – Sewa.
- h. Kerjasama Bangun – Kelola – Alih Milik.
- i. Kerjasama Bangun – Guna – Milik.
- j. Kerjasama Bangun – Serah.
- k. Kerjasama Bangun – Serah – Kelola.
- l. Kerjasama Renovasi – Guna – Serah.
- m. Kerjasama Renovasi – Guna – Sewa – Serah.
- n. Kerjasama Sewa – Tambah dan Guna

## BAB V

### PROSEDUR KERJASAMA

#### Pasal 5

- (1) Pemerintah kota menetapkan rencana, serta urutan prioritas pelaksanaan pembangunan dan atau pengelolaan pembangunan yang akan dilakukan dengan mengikutsertakan Badan dalam bentuk kerjasama.
- (2) Pelaksanaan atau pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dinyatakan terbuka untuk umum dan disebarluaskan kepada masyarakat.

#### Pasal 6

- (1) Kerjasama Pemerintah Kota dengan Badan dilaksanakan berdasarkan usulan dari Dinas / Badan / Kantor / Bagian yang ada di Pemerintah Kota.
- (2) Usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini disertai dengan :
  - a. Studi pra kelayakan proyek.
  - b. Rencana dan sumber pembiayaan proyek.
  - c. Penjelasan mengenai lingkup kerjasama.

- d. Rencana penawaran kerjasama yang mencakup jadwal proses dan cara penilaiannya.
- (3) Sebelum melakukan kerjasama, Walikota membentuk Tim.
- (4) Pembentukan, susunan keanggotaan dan tugas pokok Tim sebagaimana dimaksud ayat (3) pasal ini ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

#### Pasal 7

Kerjasama antara Pemerintah Kota dengan Badan dilaksanakan melalui prosedur sebagai berikut :

- a. Pemilihan / penunjukan calon mitra kerjasama dilakukan oleh Walikota berdasarkan saran Tim sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Daerah ini setelah diadakan pra kualifikasi.
- b. Prakualifikasi dilakukan atas dasar data dan informasi sebagai berikut :
  - 1. Kredibilitas dan bonafiditas calon mitra kerjasama.
  - 2. Referensi Bank.
  - 3. Akte pendirian.
  - 4. Neraca keuangan yang telah diaudit.
  - 5. NPWP.
  - 6. Dokumen Perusahaan lainnya :
    - a) Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP).
    - b) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
    - c) Sertifikat penyedia barang dan jasa Instansi Pemerintah.
  - 7. Surat pernyataan kesungguhan akan melaksanakan perjanjian kerjasama dan pembangunan proyek serta jaminan pelaksanaan proyek.
- c. Calon mitra kerjasama yang berminat atas satu obyek yang akan dikerjasamakan, dipilih melalui lelang.



- d. Tata cara lelang sebagaimana dimaksud pada huruf c pasal ini akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Walikota sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku.
- e. Calon mitra kerjasama yang memiliki prospek investasi yang paling menguntungkan bagi Pemerintah Kota ditinjau dari berbagai aspek antara lain ekonomi / finansial maupun manfaatnya bagi daerah dan masyarakat mendapat prioritas utama.
- f. Badan yang akan melakukan kerjasama dengan Pemerintah Kota melaksanakan kegiatan sebagai berikut :
  - 1. Mempelajari kegiatan dan obyek yang akan dikerjasamakan.
  - 2. Menyusun proposal yang mencakup 5 (lima) aspek, yaitu :
    - a) Ekonomi berisi gambaran kemauan dan kemampuan konsumen untuk membayar.
    - b) Keuangan, berisi gambaran tentang investasi dan biaya operasional, sumber dana untuk pembiayaannya, serta implikasinya terhadap tarif jasa pelayanan.
    - c) Teknik, berisi gambaran pilihan teknologi dan perangkat keras yang akan diterapkan.
    - d) Hukum, berisi dasar hukum, bentuk dan pola kerjasama.
    - e) Lingkungan, berisikan gambaran mengenai pengelolaan lingkungan yang akan dilakukan.
    - f) Apabila Pemerintah Kota telah memiliki proposal proyek yang akan dikerjasamakan, maka pihak mitra kerjasama yang telah memenuhi persyaratan administrasi (pra kualifikasi) dapat mempelajari proposal tersebut untuk membuat asumsi kelayakan investasi dan mengajukan permodalan kerjasama kepada Walikota.
    - g) Apabila Pemerintah Kota telah memiliki proposal proyek yang akan dikerjasamakan, maka pihak mitra kerjasama yang telah memenuhi

persyaratan administrasi (pra kualifikasi) dapat mempelajari proposal tersebut untuk membuat asumsi kelayakan investasi dan mengajukan permodalan kerjasama kepada Walikota.

- h) Proposal sebagaimana dimaksud pada pasal 7 huruf “f” angka 2 Pasal ini, harus dituangkan dalam uraian singkat proyek dan atau pra studi kelayakan.
- i) Menyusun pra studi kelayakan yang merupakan gambaran rinci mengenai hasil pengkajian proposal secara kualitatif dan kuantitatif serta menampung pertimbangan yang mencakup ekonomi, keuangan, teknis, hukum dan lingkungan hidup.
- j) Apabila Pemerintah Kota menyetujui studi kelayakan dimaksud, selanjutnya dituangkan dalam Berita Acara Persetujuan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- k) Setelah Berita Acara persetujuan studi kelayakan ditandatangani maka dibuat perjanjian kerjasama.
- l) Walikota mengajukan rencana kerjasama kepada DPRD dengan melampirkan Draf Perjanjian kerjasama untuk memperoleh persetujuan apabila perjanjian tersebut membebani masyarakat dan daerah.
- m) Setelah rencana kerjasama sebagaimana dimaksud pada huruf “k” Pasal ini mendapat persetujuan dari DPRD, dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian kerjasama dimaksud oleh kedua belah pihak.

## Pasal 8

Pelaksanaan Kerjasama antara Pemerintah dan Badan diatur dalam Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati oleh para pihak dan memenuhi prinsip – prinsip sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 Peraturan Daerah ini.

## Pasal 9

Naskah Perjanjian Kerjasama sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 Peraturan Daerah ini dipersiapkan bersama – sama antar Tim dan Calon Investor dan sekurang – kurangnya mengatur tentang :

- a. Judul Perjanjian Kerjasama.
- b. Tempat dan tanggal penandatanganan.
- c. Kapasitas Profesional dan Bonafiditas Counterpart.
- d. Komparisi.
- e. Dasar Hukum.
- f. Obyek Perjanjian
- g. Hak dan Kewajiban Para Pihak.
- h. Pernyataan dan Jaminan.
- i. Mekanisme Khusus.
- j. Masa Berlaku Perjanjian Kerjasama.
- k. Force Majeur (keadaan memaksa).
- l. Cidera Janji (Wanprestasi).
- m. Perselisihan dan Penyelesaian Sengketa.
- n. Amandemen atau Addendum.
- o. Pengalihan Hak.

## BAB VI

### KETENTUAN LAIN

## Pasal 10

- (1) Ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tidak berlaku bagi kerjasama dalam rangka pelaksanaan proyek pembangunan dan kerjasama dengan Badan di luar negeri.

- (2) Ketentuan mengenai kerjasama dengan Badan di luar negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini mengacu kepada peraturan perundang – undangan yang berlaku.

## BAB VII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 11

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Depok.

Ditetapkan di : Depok  
Pada Tanggal : 06 Nopember 2001  
WALIKOTA DEPOK,

H. BADRUL KAMAL

Diundangkan di : Depok  
Pada Tanggal : 06 Nopember 2001

SEKRETARIS DAERAH KOTA DEPOK  
ASISTEN TATA PRAJA

Drs. A. MOCH. HARRIS  
NIP. 010.057.329

LEMBARAN DAERAH KOTA DEPOK TAHUN 2001 NOMOR 61 SERI D

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA DEPOK  
NOMOR 17 TAHUN 2001  
TENTANG  
KERJASAMA PEMERINTAH KOTA DENGAN BADAN

I. PENJELASAN UMUM

Dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah dan menghadapi era globalisasi dan perdagangan bebas, Pemerintah Kota Depok dituntut untuk meningkatkan daya saing diberbagai bidang antara lain dengan menciptakan peluang untuk menarik investor agar mau menanamkan modal di Kota Depok dalam upaya meningkatkan pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah, serta menggali sumber potensi pendapatan daerah.

Seiring dengan meningkatkan kebutuhan masyarakat yang harus disediakan oleh Pemerintah Kota Depok. Di sisi lain sumber penerimaan daerah masih sangat terbatas, maka memilih sumber pembiayaan melalui kerjasama dengan Badan merupakan alternatif yang perlu dukungan dari semua pihak karena berdampak positif bagi penghematan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3 Huruf a

Yang dengan sepakat adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus setuju atau seia – sekata mengenai hal – hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan.

Yang dimaksud dengan cakap adalah cakap menurut hukum, jadi apabila seseorang yang bertindak untuk dan atas nama badan harus orang yang benar – benar memperoleh wewenang yang dibuktikan dengan Dokumen otorisasi (persetujuan Komisaris) sedangkan orang yang mewakili badan hukum publik harus disertai surat kuasa atau surat perintah / izin dari pejabat yang berwenang.

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah mengenai isi prestasi sebagai objek dari perjanjian tersebut haruslah jelas dan paling sedikit ditentukan jenisnya, hal ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 1333 dan 1334 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri tidak bertentangan dengan Undang – undang, Kesusilaan atau ketertiban Umum.

Pasal 3 Huruf b

Para pihak yang membuat perjanjian terikat untuk mematuhi ketentuan – ketentuan dalam perjanjian yang dibuatnya, karena ketentuan – ketentuan yang dibuat merupakan *lex Specialis* bagi para pihak yang membuatnya.

Pasal 3 Huruf c

Cukup Jelas

Pasal 3 Huruf d

Yang dimaksud dengan apabila kerjasama membebani masyarakat dan daerah, antara lain apabila dalam hal kerjasama menyangkut tarif jasa pelayanan, maka penetapan tarif dilakukan oleh Walikota setelah mendapatkan persetujuan DPRD.

Pasal 3 Huruf e

Cukup Jelas

Pasal 3 Huruf f

Cukup Jelas

Pasal 3 Huruf g

Cukup Jelas

Pasal 3 Huruf h

Cukup Jelas

Pasal 3 Huruf i

Cukup Jelas

Pasal 3 Huruf j

Cukup Jelas

Pasal 3 Huruf k

Cukup Jelas

Pasal 4 Huruf a

Kontrak Pelayanan adalah Kerjasama dimana badan menangani suatu pelayanan atau terhadap infrastruktur yang dimiliki pemerintah. Untuk layanan tersebut pemerintah membayar badan yang memenangkan tender.

Pasal 4 Huruf b

Kontrak Pengelolaan (Management Contract) adalah kerjasama dimana pihak pemerintah menyerahkan suatu pengelolaan fasilitas infrastruktur tertentu kepada badan. Badan yang terlibat biasanya

dijamin mendapatkan biaya tetap untuk layanan yang mereka yang mereka berikan, sehingga resiko yang harus mereka tanggung hanyalah resiko komersial. Badan diberikan inisiatif untuk mengambil keputusan operasi sesuai dengan yang dibutuhkan. Namun demikian, pemerintah tetap menjadi pemilik fasilitas tersebut dan bertanggung jawab atas investasi modal jangka panjang.

Pasal 4 Huruf c

Kerjasama Produksi adalah kerjasama antar Pemerintah Kota dengan badan untuk melakukan usaha yang menghasilkan keuntungan dengan menggunakan fasilitas milik daerah. Untuk menjalankan kerjasama ini badan juga wajib menyediakan modal penunjang. Imabalan yang akan diperoleh oleh Pemerintah Kota melalui kerjasama ini diambilkan dari hasil produksi yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan yang dibuat bersama badan. Resiko kerugian dari pengelolaan fasilitas daerah oleh badan sepenuhnya menjadi tanggungan badan.

Pasal 4 Huruf d

Kerjasama Bagi Keuntungan adalah kerjasama, dalam hal ini Pemerintah Kota memberikan hak kepada badan, yang juga wajib menyediakan modal untuk mengelola modal daerah. Resiko kerugian dalam pengelolaan modal daerah menjadi tanggungan badan dan imbalan yang diberikan pemerintah kota diperoleh dari laba bersih pada akhir tahun buku yang jumlahnya diperuntukan sesuai kesepakatan dengan badan.

Pasal 4 Huruf e

Kerjasama Bagi Hasil Usaha adalah kerjasama antara Pemerintah Kota dengan badan untuk menjalankan suatu usaha yang



mendatangkan keuntungan dengan menggunakan modal daerah berupa barang bergerak atau tidak bergerak. Bagi badan berkewajiban untuk menyediakan modal dan atau peralatan. Pengelolaan usaha ini kemudian dilakukan oleh Pemerintah Kota atau bersama – sama dengan badan. Imbalan bagi masing – masing akan dibagi dengan jumlah yang telah disepakati bersama.

Pasal 4 Huruf g

Kerjasama Bangun – Kelola – Sewa – Serah / Build, Oprate, Leasehold and Transfer (BOLT) adalah kerjasama antar Pemerintah Kota dan badan yang memberikan hak kepada badan untuk membangun suatu infrastruktur di atas tanah yang dimiliki Pemerintah Kota, kemudian pengelolaannya dengan menyewakan kepada Pihak lain. Sebagai imbalan Pemerintah Kota menerima bagian dari hasil sewa dengan jumlah yang disepakati bersama. Bentuk kerjasama ini bersifat jangka panjang. Setelah jangka waktu kerjasama habis maka sarana / prasarana yang telah dibangun oleh Badan ini harus dikembalikan kepada Pemerintah Kota.

Pasal 4 Huruf h

Kerjasama Bangun – Kelola – Alih Milik / Built, Operate, and Transfer (BOT) adalah bentuk kerjasama dimana badan membangun dan mengoperasikan suatu fasilitas infrastruktur yang kemudian dipindahtangankan kepada pemerintah kota setelah masa konsesi habis. Selamamasa konsesi, swasta berhak mengutip pembayaran baik dari pemakai atau bahkan Pemerintah Kota. Nilai dari pembayaran ini sendiri tentunya telah disetujui oleh Pemerintah Kota sebelum kontrak kerjasama ini dibuat, dan biasanya perubahan nilai pembayaran dapat dilakukan semasa

kontrak konsesi setelah persetujuan dibuat antara Pemerintah dan Badan. Setelah dioperasikan diserahkan kepada Pemerintah Kota. Pemerintah kemudian dapat mengoperasikan fasilitas tersebut sendiri, membuat perjanjian baru dengan Badan yang telah membangun dan mengoperasikannya selama ini atau membuat perjanjian kerjasama dengan perusahaan lain.

Pasal 4 Huruf i

Kerjasama Bangun – Guna – Milik / Build Own Operate (BOO) adalah bentuk kerjasama dimana badan yang memenangkan konsesi proyek BOO tetap memiliki hak terhadap proyek tersebut setelah masa konsesi selesai. Badan kemudian dapat mengalihkan pengoperasian fasilitas infrastruktur kepada perusahaan lain atau terus mengoperasikannya sendiri. Walaupun begitu Pemerintah tetap mempunyai hak regulasi utamanya dalam penentuan tarif pemakaian atau pembayaran yang harus dilakukan pemilik konsesi kepada Pemerintah. Bentuk kerjasama ini biasanya dilakukan terhadap objek yang outputnya berkaitan dengan hajat hidup orang banyak, misalnya listrik, gas, dsb.

Pasal 4 Huruf j

Kerjasama Bangun – Serah / Build and Transfer ( BT) adalah bentuk kerjasama dimana dalam kerjasama ini Pemerintah Kota meminta kepada badan untuk membangun prasarana di atas tanah milik Pemerintah Kota. Badan membangun dan membiayai sampai dengan selesai, dan setelah pembangunan selesai badan menyerahkan kepada Pemerintah Kota. Sebagai imbalannya Pemerintah Kota membayar biaya prasarana ditambah bunga bank.

Pasal 4 Huruf k

Kerjasama Bangun – Serah – Kelola / Built Transfer Operate (BTO) adalah bentuk kerjasama dimana badan membangun suatu fasilitas infrastruktur di atas tanah milik Pemerintah Kota dan menyerahkan fasilitas tersebut kepada Pemerintah Kota setelah fasilitasnya terbangun. Pemerintah Kota kemudian dapat mengoperasikannya. Bila dioperasikan oleh Badan maka ia harus memberikan imbalan kepada Pemerintah Kota dengan jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 4 Huruf l

Kerjasama Renovasi – Guna – Serah / Renovate, Operate and Trasfer (ROT) adalah bentuk kerjasama dimana badan merenovasi bangunan atau fasilitas lain yang dimiliki oleh Pemerintah Kota hingga nilainya meningkat. Untuk itu badan akan memperoleh hak untuk mengelola bangunan atau fasilitas yang telah direnovasi untuk digunakan sendiri. Setelah habis jangka waktunya badan harus menyerahkan kembali bangunan atau fasilitas beserta tanah dimana obyek itu berada pada Pemerintah Kota dalam keadaan baik.

Pasal 4 Huruf m

Kerjasama Renovasi – Guna – Sewa – Serah, Renovate, Operate, Leasehold and Transfer (ROLT) adalah bentuk kerjasama dimana badan merenovasi bangunan atau bentuk fasilitas lain yang dimiliki oleh Pemerintah Kota namun untuk menggunakannya ia harus menyewa kepada Pemerintah Kota. Disamping itu badan wajib menanggung pembiayaan atas pemeliharannya dan juga harus membayar asuransinya. Bangunan atau fasilitas yang disewakan kembali kepada pihak lain. Jika ia menyewakan

kepada pihak lain maka badan memiliki kewajiban untuk memberikan sebagian hasil sewa kepada Pemerintah Kota dengan jumlah yang disepakati kedua belah pihak.

Pasal 4 huruf n

Kerjasama Sewa – Tambah dan Guna / Contract, Add and Operate (CAO) adalah bentuk kerjasama dimana badan menyewa dan menambah bangunan dan atau meningkatkan kualitas bangunan dan mengelolanya. Nilai sewa bangunan setiap 2 tahun ditinjau kembali.

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9 Huruf a

Judul harus mencerminkan materi yang diatur dalam perjanjian kerjasama. Judul disusun dengan kalimat yang singkat, padat dan tegas.

Pasal 9 Huruf b

Seringkali tempat penandatanganan perjanjian kerjasama tidak mempengaruhi daya berlakunya suatu perjanjian, terutama apabila kesepakatan dilakukan secara “circular” (edaran), dimana para pihak sulit untuk dapat dipertemukan. Namun demikian, kesepakatan secara “circular” hanya dapat dilakukan jika para pihak telah membatasi dirinya, atau selama hukum tidak

melarangnya. Dalam hal tertentu, para pihak terikat untuk menandatangani disuatu tempat yang telah disepakati sebelumnya. Sedangkan tanggal dapat menentukan keabsahan kapasitas para pihak serta keabsahan dari kesepakatan yang dicapai oleh para pihak, artinya kesepakatan itu hanya sah bila tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku pada tanggal perjanjian.

Pasal 9 Huruf c

Maksud tujuan diadakannya perjanjian kerjasama adalah untuk memperoleh manfaat timbal balik yang sangat tergantung dari kapasitas atau potensi counterpart berupa kemampuan modal, supremasi teknologi, penguasaan pangsa pasar, jaringan informasi serta pengalaman yang handal. Oleh karena itulah diperlukan suatu penelitian seksama untuk mengetahui bonafiditas counterpart, sehingga perjanjian kerjasama yang dihasilkan mempunyai prospek yang baik. Perjanjian kerjasama yang dihasilkan mempunyai prospek yang baik. Untuk mengukur bonafiditas counterpart, antara lain dapat dilakukan dengan cara meneliti apakah pengusaha yang bersangkutan mempunyai kredibilitas yang baik di dunia perbankan dan Kamar Dagang Industri (KADIN), atau apakah ia masuk dalam daftar orang tercela (DOT) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 9 Huruf d

Komparasi memuat identifikasi para pihak yang memiliki keabsahan identitas penandatanganan dan keabsahan wewenang penandatanganan. Orang yang mewakili badan hukum perdata harus dapat membuktikan dirinya dengan menunjukkan Anggaran Dasar Perusahaan dan dokumen otorisasi (Persetujuan Komisaris), sedangkan orang yang mewakili badan hukum publik harus

disertai surat kuasa atau surat perintah / izin dari pejabat yang berwenang.

#### Pasal 9 Huruf e

Pada dasarnya perjanjian adalah hukum yang berlaku secara terbatas bagi pembuat perjanjian. Oleh karena itu, pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan empat unsur :

1. Kesepakatan para pihak.
2. Kecakapan masing – masing pihak.
3. Suatu hal tertentu.
4. Sebab yang sah.

Apabila ke empat unsur itu dipenuhi, Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan bahwa :

1. Perjanjian berlaku sebagai undang – undang bagi para pembuatnya.
2. Pengakhiran perjanjian hanya dapat dilakukan dengan persetujuan atau karena undang – undang menyatakan berakhir.
3. Perjanjian harus ditaati oleh para pembuatnya (pacta sunt servanda).

#### Pasal 9 Huruf f

Obyek perjanjian kerjasama harus sah menurut undang – undang, karena tidak semua bidang kegiatan dapat dijadikan obyek perjanjian kerjasama.

#### Pasal 9 Huruf g

Hubungan antara hak dan kewajiban serta hubungan antara perangkat hak dan kewajiban diantara para pihak seyogyanya merupakan hubungan yang logis, atau :

1. Perangkat hak adalah berbanding terbalik dengan perangkat kewajiban.
2. Perangkat hak dan kewajiban salah satu pihak adalah berbanding terbalik dengan perangkat hak dan kewajiban pihak lainnya.

Pasal 9 Huruf h

Para pihak menyatakan kebenaran dari hal – hal seperti identitas diri, dokumen – dokumen perusahaan, kapasitas, hal – hal yang menyangkut status hukum penandatanganan dan hal – hal yang menyangkut prosedur. Disamping itu, para pihak menjamin pelaksanaan perjanjian untuk antara lain melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan hukum, dan membiarkan atau tidak membiarkan dilakukannya suatu tindakan hukum.

Pasal 9 Huruf g

Perlu diantisipasi adanya kemungkinan yang tidak dikehendaki dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama yang diakibatkan kepentingan yang berbeda diantara para pihak, misalnya keadaan buntu (dead lock) yang dialami oleh perusahaan counterpart sebagai akibat posisi pemegang saham perusahaan dengan komposisi 50:50, sehingga tidak ada pihak mayoritas yang dapat menentukan keputusan bagi perusahaan, perubahan keadaan dunia usaha, perubahan intern para pihak dan lain – lain.

Pasal 9 Huruf i

1. Masa berlaku perjanjian kerjasama pada umumnya terbatas, tapi ada pula yang tidak terbatas. Untuk perjanjian kerjasama dengan masa berlaku yang terbatas, seyogyanya dibatasi pada awal dan akhir masa berlaku. Awal masa berlaku perjanjian kerjasama dapat ditentukan berdasarkan tanggal

penandatanganan / pengesahan perjanjian kerjasama atau tanggal dipenuhinya / pengesahan perjanjian kerjasama atau tanggal dipenuhinya syarat – syarat tertentu, sedangkan akhir masa perjanjian kerjasama dapat ditentukan berdasarkan akhir masa berlaku yang disepakati atau pengakhiran yang disebabkan karena cedera janji (wanprestasi), keadaan kahar (force majeure) serta ketentuan hukum yang mengatasi kehendak dan kesepakatan para pihak. Apabila pengakhiran perjanjian kerjasama mengakibatkan keadaan yang tidak seimbang, hal itu harus dipulihkan dengan ganti rugi atau kompensasi.

2. Perjanjian kerjasama yang masa berlakunya tidak terbatas seyogyanya dicantumkan keharusan adanya evaluasi secara periodik.

#### Pasal 9 Huruf k

Force majeure adalah keadaan yang mengakibatkan salah satu atau semua pihak tidak dapat melaksanakan semua kewajiban dan atau hanya tanpa memberi alasan yang sah kepada pihak lain untuk mengajukan klaim atau tuntutan terhadap pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajiban (dan atau haknya), karena keadaan force majeure itu terjadi diluar kuasa atau kemampuan dari pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajiban itu.

Meskipun demikian keadaan force majeure tidak memberi alasan kepada para pihak untuk tidak melakukan apa – apa, karena pihak yang terhalang untuk melaksanakan kewajibannya tetap harus :

1. Mengupayakan tindakan untuk mengatasi keadaan.
2. Memberitahukan keadaan kepada pihak lainnya sesegera mungkin.



3. Keadaan *force majeure* yang sudah dilaporkan kepada pihak lainnya dan sudah diupayakan untuk mengatasi keadaan tersebut, akan mengakibatkan *kesia – siaan* bagi pihak lain untuk menuntut pelaksanaan kewajiban berdasarkan perjanjian kerjasama, sehingga akan lebih bijaksana bagi para pihak untuk mengakhiri perjanjian kerjasama.

#### Pasal 9 Huruf i

Cidera janji (*wanprestasi*) adalah suatu situasi yang terjadi karena salah satu pihak tidak melakukan kewajiban atau membiarkan suatu keadaan berlangsung sedemikian rupa, sehingga pihak lainnya dirugikan secara tidak adil karena tidak dapat menikmati hak berdasarkan kontrak yang dihadapi bersama.

Wujud dari cidera janji ada tiga macam, yaitu :

1. Salah satu sama sekali tidak memenuhi perikatan.
2. Salah satu terlambat memenuhi perikatan.
3. Salah satu keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Penetapan suatu cidera janji hampir selalu dikaitkan dengan konsekuensi ganti rugi yang harus oleh pihak yang cidera janji.

Batasan mengenai ganti rugi diatur dalam KUH Perdata, yaitu :

1. Pasal 1243 KUH Perdata : Debitur wajib membayar ganti rugi setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi perikatan itu.
2. Pasal 1244 s/d 1246 KUH Perdata : Ganti Rugi terdiri dari biaya rugi dan bunga.
3. Pasal 1248 KUH Perdata : Ganti Rugi harus mempunyai hubungan langsung (*hubungan causal*) dengan ingkar janji.

#### Pasal 9 Huruf m

Setiap perjanjian kerjasama mengandung resiko tidak terselesaikan atau tidak dapat terlaksana dengan baik, sehingga

harus diambil sikap sedini mungkin untuk menghadapi suatu keadaan yang tidak dapat diramalkan apabila timbul perselisihan.

Ada empat alternatif penyelesaian perselisihan yang bisa dilaksanakan, yaitu :

1. Penyelesaian secara musyawarah diantara para pihak.
2. Melalui pengadilan, yaitu mengikuti hukum acara yang berlaku, yang biasanya memakan waktu lama dan mahal.
3. Melalui arbitrase (Badan Arbitrase Nasional Indonesia), yang prosesnya relatif cepat sehingga kerugian yang lebih besar dapat dihindari, selain itu prosesnya dapat berlangsung secara tertutup. Keputusan Badan Arbitrase yang dipilih adalah final and binding, sehingga praktek menyerahkan kembali perkara tersebut oleh pihak yang kalah ke Pengadilan Negeri setempat tidak dapat dibenarkan.

#### Pasal 9 Huruf n

Amandemen / addendum adalah perubahan yang dilakukan terhadap suatu perjanjian kerjasama yang telah berlaku. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam membuat amandemen.

1. Para pihak tidak selalu bebas membuat amandemen terhadap perjanjian kerjasama yang sudah mengikat mereka, misalnya harus disetujui oleh pejabat yang berwenang.
2. Harus dilakukan secara konsisten, dan perubahan sebagai akibat yang ditimbulkannya juga harus merupakan akibat yang konsisten urutan sebab akibatnya.
3. Karena pelaksanaan suatu perjanjian kerjasama biasanya menimbulkan akibat bagi pihak ketiga, sebaiknya amandemen

diketahui pula oleh pihak ketiga, terutama untuk menghindari tuntutan yang bisa mereka ajukan.

Apabila suatu perjanjian kerjasama tidak memuat ketentuan tentang amandemen (adendum), tetap dapat dilakukan amandemen dengan kesepakatan bersama, yang bentuknya dapat berupa lampiran tambahan pada perjanjian kerjasama, perjanjian tambahan yang menjadi bagian dari perjanjian utama atau mengganti seluruh naskah perjanjian kerjasama.

Pasal 9 Huruf o

Perjanjian kerjasama harus menegaskan apakah perjanjian kerjasama tersebut dapat atau tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga. Pelimpahan atau peniadaan hak untuk mengalihkan kedudukan dalam suatu perjanjian kerjasama dapat bersifat sepihak atau timbal balik.

Pasal 10

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA DEPOK

TAHUN 2001 NOMOR 46