



**PEMERINTAH KOTA SEMARANG
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN
TERPADU SATU PINTU (DPMPTSP)**

LAPORAN AKHIR

**PENYUSUNAN KAJIAN *HIGHEST AND BEST USE*
GEDUNG DARGO KOTA SEMARANG
TAHUN 2021**



Kantor : Jl. Payung Prasetya VII/4 Pudakpayung, Semarang 50265
Telp./Fax. 024-76488564 | HP. 081575166262 | email: cv.idealmandiri@gmail.com

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT atas terselesaikannya Laporan Akhir pekerjaan Penyusunan Kajian *Highest and Best Use* Gedung Dargo Kota Semarang Tahun 2021. Lokasi perencanaan berada di Kota Semarang.

Buku Laporan Akhir berisi latar belakang, tinjauan kebijakan, gambaran umum, analisis tata ruang, fisik bangunan, struktur bangunan dan legalitas hingga kesimpulan dan rekomendasi pada Penyusunan Kajian *Highest and Best Use* Gedung Dargo Kota Semarang Tahun 2021.

Dengan adanya Laporan Akhir ini semoga memberi manfaat bagi stakeholder terkait proses pengambilan kebijakan di wilayah Perencanaan.

Penyusun
2021

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	I-1
1.2. Dasar Hukum	I-2
1.3. Maksud dan Tujuan	I-2
1.3.1. Maksud	I-2
1.3.2. Tujuan	I-2
1.4. Target dan Sasaran	I-2
1.5. Lokasi Kegiatan	I-3
1.6. Ruang Lingkup Pelaksanaan Pekerjaan	I-3
1.7. Sistematika Penulisan	I-4
BAB II TINJAUAN KEBIJAKAN	
2.1 Tinjauan Kebijakan Tata Ruang Kawasan	II-1
2.1.1 Kebijakan Tata Ruang Gedung Dargo Kota Semarang	II-1
2.2 Tinjauan Kebijakan Atas Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Pasar Dargo Semarang	II-3
2.2.1 Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Pusat Pasar Dargo Semarang	II-3
2.3 Kajian Yuridis	II-7
2.3.1 Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	II-4
2.3.2 Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan	II-6

BAB III GAMBARAN UMUM

3.1 Gedung Dargo Kota Semarang III-1

BAB IV ANALISIS TATA RUANG

4.1 Analisis Struktur Ruang, Pola Ruang dan Kawasan Strategis di Kota Semarang
..... IV-1

4.1.1 Analisis Struktur Ruang IV-1

4.1.2 Analisis Pola Ruang..... IV-4

4.1.3 Analisis Kawasan Strategis IV-5

4.2 Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan IV-7

4.2.1 Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan Gedung Dargo IV-7

BAB V ANALISIS PENINGKATAN FISIK KONDISI BANGUNAN GEDUNG EKSISTING DARGO

5.1 Analisis Kondisi Eksisting Bangunan Gedung V-1

5.1.1 Pengolahan Tapak..... V-1

5.1.1.1 Analisis Tautan Wilayah..... V-1

5.1.1.2 Analisis Lingkungan V-2

5.1.1.3 Arah Bangunan..... V-2

5.1.1.4 Analisis Drainase dan RTH..... V-3

5.1.1.5 Sirkulasi/Aksesibilitas Bangunan V-4

5.1.2 Material Bangunan..... V-6

5.1.2.1 Pengamatan Eksterior V-6

5.1.2.2 Pengamatan Interior V-8

5.2 Kondisi Eksisting Struktur/Pengamatan Visual V-10

5.3 Kondisi Eksisting MEEP V-11

5.3.1 Sistem Proteksi Kebakaran V-11

5.3.2 Sistem Penghawaan..... V-12

5.3.3 Trafo V-12

5.3.4 Lampu Penerangan V-13

BAB VI ANALISIS LEGALITAS

6.1	Substansi Perjanjian	VI-1
6.1.1	Surat Perjanjian Nomor 602/22/Tahun 1992	VI-1
6.2	Perikatan menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata	VI-3
6.3	Pelaksanaan Perjanjian	VI-8
6.4	Objek Perjanjian yang Dibeli dan Disewa oleh Pihak Ketiga	VI-12
6.5	Berakhirnya Perjanjian	VI-13
6.6	Akibat Hukum Berakhirnya Perjanjian	VI-16
6.7	Alasan – Alasan Pengakhiran Perjanjian	VI-18
6.8	Kesimpulan Kajian Yuridis	VI-29

BAB VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

7.1	Kesimpulan	VII-1
7.2	Rekomendasi	VII-4

DAFTAR TABEL

Tabel IV.1 Rencana BWK di Kota Semarang.....	IV-1
Tabel VI.1 Data HGB	VI-14
Tabel VI.2 Alasan – Alasan Yuridis Pengakhiran Perjanjian	VII-18
Tabel VI.3 Kelemahan – Kelemahan Pihak Kedua	VII-20
Tabel VI.4 Jenis Perjanjian Disesuaikan dengan Kebutuhan Pemkot Semarang	VII-24
Tabel VII.1 Potensi dan Permasalahan Fisik Bangunan Gedung Dargo	VII-1
Tabel VII.2 Alasan – alasan Yuridis Pengakhiran Perjanjian	VII-3
Tabel VII.3 Kelemahan – Kelemahan pihak kedua	VII-4

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta Pemanfaatan Ruang BWK I.....	II-2
Gambar 3.1 Koridor halan Dr. Cipto Semarang	III-2
Gambar 3.2 Kondisi Gedung Dargo.....	III-2
Gambar 3.3 Kondisi Gedung Dargo dari dalam Gedung	III-3
Gambar 3.4 Kondisi Gedung Dargo dari Luar Gedung	III-4
Gambar 4.1 Peta Rencana Pembagian BWK	IV-2
Gambar 4.2 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Semarang.....	IV-3
Gambar 4.3 Peta Rencana Sistem Transportasi Kota Semarang.....	IV-3
Gambar 4.4 Peta Rencana Pola Ruang Kota Semarang.....	IV-5
Gambar 4.5 Peta Penetapan Kawasan Strategis Kota Semarang.....	IV-6
Gambar 5.1 Lokasi Tapak Gedung Dargo	V-2
Gambar 5.2 Lingkungan Semarang Exhibition Center (Gedung Dargo)	V-2
Gambar 5.3 Kondisi Arah Matahari.....	V-3
Gambar 5.4 Drainase terbuka dan tertutup pada bangunan semarang exhibition center (Gedung Dargo)	V-4
Gambar 5.5 Lahan Depan Bangunan	V-4
Gambar 5.6 Akses Masuk Bangunan Gedung Semarang Exhibition Center (Gedung Dargo)	V-4
Gambar 5.7 Akses Keluar Bangunan Semarang Exhibition Center (Gedung Dargo)	V-5
Gambar 5.8 Drop Off Pada Bangunan Gedung Dargo	V-5
Gambar 5.9 Area Parkir Bangunan Semarang Exhibition Center (Gedung Dargo)	V-5
Gambar 5.10 Kondisi Eksterior Dinding Gedung Dargo.....	V-6
Gambar 5.11 Penutup atap Bangunan Semarang Exhibition Center (Gedung Dargo) ...	V-7
Gambar 5.12 Area Tapak Gedung Dargo	V-7
Gambar 5.13 Dinding interior Gedung Dargo.....	V-8
Gambar 5.14 Penutup Lantai Pada Interior Gedung Dargo	V-8
Gambar 5.15 Pintu Bangunan Gedung Dargo	V-9
Gambar 5.16 Buka-an Jendela Gedung Dargo	V-9
Gambar 5.17 Plafon Gedung Dargo	V-10
Gambar 5.18 Kondisi Struktur Gedung Dargo	V-11

Gambar 5.19 Sistem Proteksi Kebakaran	V-11
Gambar 5.20 Eksisting Penghawaan	V-12
Gambar 5.21 Meteran PLN 1300 VA	V-12
Gambar 5.22 Kondisi Lampu Penerangan	V-13

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peningkatan jumlah penduduk di beberapa kota besar di Indonesia seperti di Semarang tidak sebanding dengan adanya peningkatan luas lahan. Untuk mengetahui peruntukan bangunan apa yang terbaik untuk didirikan, maka perlu dilakukan suatu penilaian terhadap lahan tersebut. Salah satu prinsip dasar penilaian yang sering digunakan adalah Highest and Best Use (HBU), yaitu penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti yang secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum (*The Appraisal Institute, 2001*). Analisa Highest and Best Use ini dilakukan untuk mencari dan mendapatkan kenaikan lahan tertinggi setelah dibangun suatu bangunan.

Pemerintah Kota Semarang memiliki beberapa bangunan gedung yang berpotensi untuk dapat dikembangkan lebih baik lagi. Salah satunya ada Gedung Dargo.

Bangunan Gedung Dargo berada di Jalan Dr. Cipto. Secara kepemilikan bahwa gedung ini milik Pemerintah Kota Semarang namun terjadi Perjanjian Kontrak Bagi Usaha dengan PT. Investindo Cipta Perdana pada tanggal 15 Juni 1992 dengan sistem BOT (build-operate-transfer) dengan kontrak perjanjian selama 30 tahun yang akan berakhir pada Tahun 2023.

Berdasarkan Kontrak yang telah disetujui bahwa pemanfaatan gedung ini difungsikan untuk kegiatan perdagangan. Namun pada tanggal 4 November 2004 terjadi persetujuan pengalihfungsian Pasar Dargo dari pusat perbelanjaan menjadi Rumah Sakit.

Namun sampai sekarang tidak ada kegiatan yang berhubungan dengan kegiatan rumah sakit di Gedung Dargo tersebut. Untuk kondisi eksisting sekarang Gedung Dargo tidak digunakan secara optimal dan tidak terawat serta sangat kumuh. Ada kegiatan di gedung tersebut tetapi hanya di bagian belakang dan ruko bagian samping sebagai kegiatan perdagangan dan jasa.

Dengan adanya bangunan Gedung milik pemerintah Kota Semarang yang tidak digunakan secara optimal oleh investor yang akan berakhir pada Tahun 2023, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DMPTSP) harus membuat sebuah Kajian Highest and Best Use (HBU) dengan harapan gedung ini dapat digunakan serta difungsikan dengan baik secara tata ruang, fisik dan legalitas.

1.2 Dasar Hukum

Dasar Hukum yang digunakan dalam pekerjaan ini antara lain:

- A. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 2004 tentang Perencanaan Pembangunan Nasional;
- B. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 tahun 2004 tentang Otonomi Daerah;
- C. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- D. Peraturan Presiden Nomor 16 tahun 2012 tentang Rencana Umum Penanaman Modal;
- E. Peraturan Presiden Nomor 97 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
- F. Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- G. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- H. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan;
- I. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH);
- J. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 1 Tahun 2020 Tentang Perusahaan Umum Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar ;
- K. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031;
- L. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Situs Kota Lama;
- M. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 9 tahun 2014 tentang Penanaman Modal di Kota Semarang;
- N. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2009 tentang Bangunan Gedung;
- O. Peraturan Walikota Kota Semarang Nomor 51 Tahun 2020 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

1.3 Maksud dan Tujuan

1.3.1 Maksud

Maksud penyusunan kegiatan *Highest and Best Use* (HBU) membuat konsep pengembangan kedepan yang relevan untuk bangunan Gedung Dargo di Kota Semarang.

1.3.2 Tujuan

Adapun tujuan dari penyusunan Pekerjaan ini antara lain :

1. Melakukan analisis tata ruang;
2. Analisis peningkatan fisik bangunan gedung eksisting; dan
3. Analisis legalitas.

1.4 Target dan Sasaran

Target dan sasaran yang diharapkan dari kegiatan ini adalah :

- A. Mendapatkan/mewujudkan kepastian tata ruang bangunan gedung sekarang;
- B. Mendapatkan/mewujudkan kepastian kondisi fisik bangunan gedung sekarang ini;
- C. Mendapatkan/mewujudkan kepastian legalitas yang sesuai;
- D. Mendapatkan/mewujudkan kegiatan konsep yang relevan dengan kondisi bangunan gedung sekarang.

1.5 Lokasi Kegiatan

Lokasi kegiatan Penyusunan *Highest and Best Use* di Kota Semarang adalah Gedung Dargo Kota Semarang.

1.6 Ruang Lingkup Pelaksanaan Pekerjaan

Lingkup kegiatan yang dilakukan adalah Menyusun Kajian *Highest and Best Use* (HBU) dengan lingkup materi menganalisis kondisi tata ruang, fisik bangunan eksisting, dan legalitas.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistem penulisan laporan Akhir Penyusunan *Highest and Best Use* Gedung Dargo Kota Semarang antara lain:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai Latar Belakang, Dasar Hukum, Maksud dan Tujuan, Target dan Sasaran, Lokasi Kegiatan, Ruang Lingkup Pelaksanaan Pekerjaan, serta Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN KEBIJAKAN

Bab ini membahas mengenai tinjauan kebijakan terkait Proses Perijinan Kerjasama yang dilakukan oleh investor dan Pemerintah Kota Semarang.

BAB III GAMBARAN UMUM

Bab ini membahas mengenai kondisi eksisting bangunan Gedung Dargo Kota Semarang.

BAB IV ANALISIS POLA RUANG, STRUKTUR RUANG DAN KAWASAN STRATEGIS KOTA SEMARANG

Bab ini membahas mengenai Pola Ruang, Struktur Ruang dan Kawasan Strategis yang berada di sekitar Kawasan Perencanaan. Dengan analisis ini akan memberikan informasi mengenai potensi dan permasalahan yang ada di Kawasan perencanaan secara komprehensif.

BAB V ANALISIS PENINGKATAN FISIK BANGUNAN EKSISTING GEDUNG DARGO

Bab ini akan membahas mengenai kondisi fisik bangunan eksisting serta akan di analisis secara kelayakan bangunan. Baik itu secara arsitektural, keamanan, kenyamanan serta keselamatan.

BAB VI ANALISIS LEGALITAS

Bab ini akan menjelaskan mengenai analisis perjanjian kontrak dengan pihak Investor yaitu PT. Investindo Cipta Perdana.

BAB VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini akan membahas mengenai kesimpulan dan rekomendasi dari kajian *Highest and Best Use* Gedung Dargo Kota Semarang.

BAB II

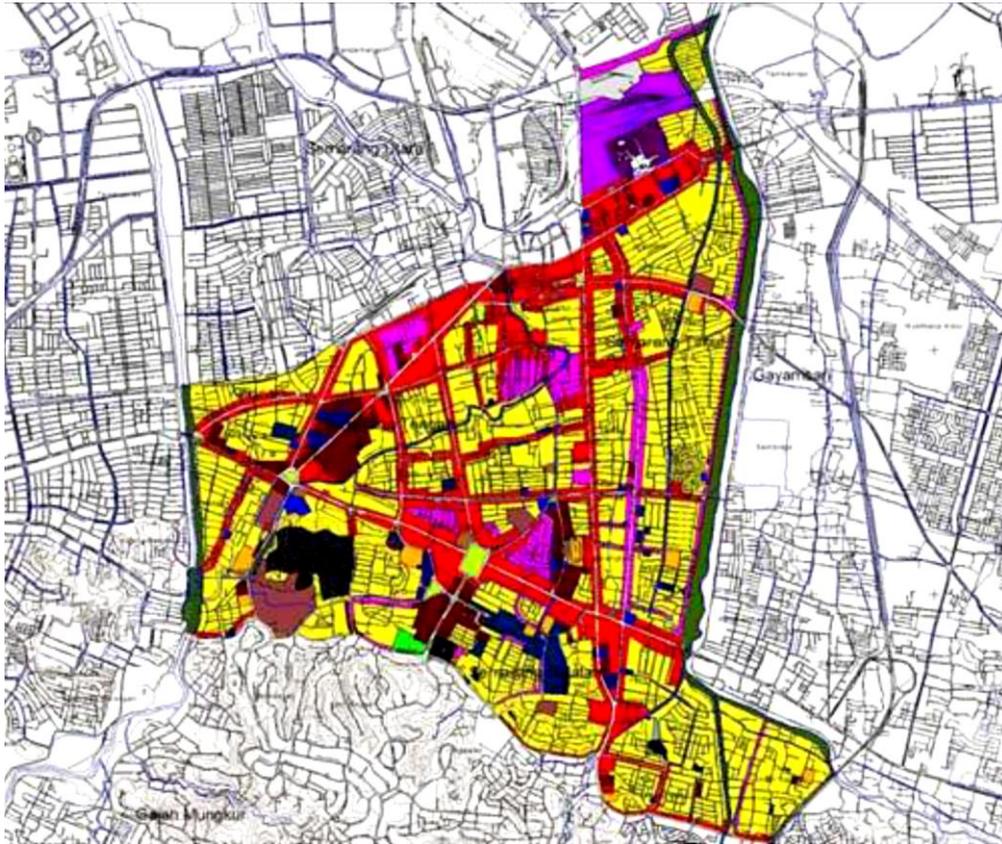
TINJAUAN KEBIJAKAN

2.1 TINJAUAN KEBIJAKAN TATA RUANG KAWASAN

Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya. Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat dalam penataan ruang. Dengan mengetahui kebijakan penataan ruang kawasan Gedung Dargo maka diharapkan penyelenggaraan pembangunan kedua tempat tersebut dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.1.1 KEBIJAKAN TATA RUANG GEDUNG DARGO KOTA SEMARANG

Gedung Dargo merupakan salah satu pasar tradisional di Kota Semarang yang terletak di Kecamatan Semarang Timur. Kecamatan Semarang Timur termasuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) I. Terdapat 3 kecamatan yang termasuk dalam BWK I yaitu Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan. Rencana pengembangan fungsi utama pada BWK I yaitu perkantoran, perdagangan dan jasa. BWK I termasuk dalam pusat pelayanan skala kota yang berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan kota dan pusat kegiatan perdagangan dan jasa. Pusat pelayanan kegiatan pemerintahan yang dilengkapi dengan pengembangan fasilitas, meliputi kantor Walikota dan fasilitas kantor pemerintahan pendukung dan pelayanan publik. Sedangkan pusat pelayanan perdagangan dan jasa skala kota meliputi pusat perbelanjaan skala kota, perkantoran swasta dan kegiatan jasa lainnya.



Gambar 2. 1
Peta Pemanfaatan Ruang BWK I

Gedung Dargo berada di koridor Jalan Dargo yang merupakan salah satu jalan lokal sekunder di Kota Semarang. Gedung Dargo ditetapkan sebagai rencana pengembangan pasar tradisional dengan peningkatan kualitas pasar berskala pelayanan regional atau kota. Adapun intensitas pemanfaatan lahan yang berlaku di Gedung Dargo yaitu sesuai dengan rencana detail tata ruang kota BWK I meliputi koefisien dasar bangunan (KDB) untuk pasar yaitu direncanakan 60% (enam puluh persen), koefisien lantai bangunan (KLB) 1,2 dengan jumlah lantai maksimal 2, garis sempadan muka bangunan terhadap sempadan jalan dihitung dari as jalan sampai dengan dinding terluar bangunan ditetapkan 17 meter.

2.2 TINJAUAN KEBIJAKAN ATAS KONTRAK BAGI TEMPAT USAHA DALAM RANGKA PEMBANGUNAN GEDUNG DARGO SEMARANG

2.2.1 Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Gedung Dargo Semarang

- Nomor Surat Perjanjian : 602/22 Tahun 1992 ;
- Tanggal Kontrak : 17 Juni 1992
- Nomor Addendum : 644/15
- Tanggal Addendum : 9 September 1998
- Pihak : Soetrisno Suharto (Walikota Semarang)
- Pihak II : Budi Hendrawan (Direktur PT. Investindo Ciptaperdana)
- Luas Tanah keseluruhan : 14.237 m²
- Luas Tanah yang akan dibangun : 6.574,448 m²
- Status Tanah ialah tanah Hak Pengelolaan oleh Pemerintah Kota Semarang
- Jangka Waktu Kontrak : 30 tahun dihitung HGB atas nama pihak kedua diterbitkan
- Biaya pengurusan HPL dan HGB atas HPL dibebankan kepada pihak kedua, dan pihak pertama wajib membantu kelancaran pengurusan.
- Pihak kedua, selama masa HGB berhak untuk mengalihkan haknya kepada pihak ketiga.
- Pihak kedua sanggup melaksanakan pekerjaan dalam jangka waktu 24 bulan sejak menerima Surat Perintah Kerja dari Pihak Pertama
- Pihak kedua memiliki hak untuk memanfaatkan dan mengelola bangunan dengan luas total : 13.992 m²

Yang terdiri atas :

- a. Ruko 3 lantai : (+/-) 3.000 m²
 - b. Ruko 2 lantai : (+/-) 1.440 m²
 - c. Toko : (+/-) 1.132 m²
 - d. Plaza : (+/-) 8.420 m²
- Pihak kedua selama dalam waktu pengelolaan oleh pihak kedua wajib memelihara keindahan, kebersihan, dan menjaga keselamatan dari bahaya kebakaran dan bahaya lainnya.
 - Penyelesaian sengketa secara musyawarah, jika tidak tercapai mufakat akan dilakukan melalui arbitrase dan jika gagal, menunjuk domisili hukum pada Pengadilan Negeri Semarang.

- Menurut Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didaftarkan pada tanggal 29 Desember 1997, maka Hak Guna Bangunan akan berakhir pada tanggal 24 September 2023

2.3 Kajian Yuridis

2.3.1 Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”. Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya “Hukum Perjanjian” membedakan pengertian antara perikatan dengan perjanjian. Subekti menyatakan bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Demikian menurut Subekti.

Berikut definisi Subekti mengenai perikatan:

“Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa suatu perikatan dapat lahir dari perjanjian maupun dari undang-undang. Berdasarkan penelusuran pada draft kedua kontrak ini, dapat dikatakan bahwa perikatan antara Pemerintah Kota Semarang dan PT. Investindo Ciptaperdana dengan perjanjian Nomor 602/21/tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992.

KUHPerdata pasal 1320 mengatur mengenai syarat sah suatu perjanjian, antara lain :

- a. Adanya kata sepakat oleh mereka yang mengikatkan diri ;
- b. Kecakapan para pihak ;
- c. Suatu sebab tertentu ;
- d. Kausa yang halal.

Syarat dalam huruf a dan huruf b merupakan syarat subjektif, yang apabila tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat dalam huruf c dan d merupakan syarat objektif, yang apabila tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Kesepakatan yang dimaksud di sini adalah kesepakatan tersebut lahir dari kehendak para pihak tanpa ada unsur kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan. Sebagai contoh, jika seorang pembeli menyepakati perjanjian jual-beli rumah atas dasar paksaan oleh pihak penjual atau pihak lain, maka adanya unsur paksaan tersebut dapat dijadikan argumen bagi

pihak yang dirugikan. Istilah kecakapan yang dimaksud dalam hal ini berarti wewenang para pihak untuk membuat perjanjian. KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap adalah mereka yang:

Belum dewasa, berarti mereka yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah. Sebagai contoh, seorang anak yang baru berusia 8 tahun tidak dapat membuat perjanjian untuk dirinya sendiri.

Berada di bawah pengampuan, seseorang dianggap berada di bawah pengampuan apabila ia sudah dewasa, namun karena keadaan mental atau pikirannya yang dianggap kurang sempurna, maka dipersamakan dengan orang yang belum dewasa. Berdasarkan Pasal 433 KUHPerdara, seseorang dianggap berada di bawah pengampuan apabila orang tersebut dalam keadaan sakit jiwa, memiliki daya pikir yang rendah, serta orang yang tidak mampu mengatur keuangannya sehingga menyebabkan keborosan yang berlebihan.

Lalu bagaimana jika Anda melakukan transaksi dengan PT atau badan hukum lainnya? Kecakapan yang dimaksud tidak terbatas pada individu, melainkan juga meliputi wewenang seseorang dalam menandatangani perjanjian. Misalnya jika Anda melakukan transaksi dengan PT, maka orang yang berwenang untuk menandatangani perjanjian untuk dan atas nama PT adalah direktur dari PT tersebut, sesuai dengan anggaran dasarnya. Apabila direktur berhalangan untuk menandatangani perjanjian, maka direktur dapat memberikan kuasa kepada manajer atau salah satu timnya untuk menandatangani perjanjian tersebut. n untuk mengajukan pembatalan atas perjanjian jual beli tersebut.

Objek perjanjian juga harus jelas dan dapat ditentukan, kendati demikian objek perjanjian tidak harus sudah ada ketika perjanjian dibuat melainkan dapat menunjuk pada benda atau hal yang akan ada di masa yang akan datang. Selain itu, kausa tersebut harus halal, artinya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam kajian lengkap, akan ditelaah keempat unsur tersebut, apabila tidak terpenuhi maka kontrak tersebut dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum.

2.3.2 Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan

Undang-undang Pokok Agraria tidak menyebut hak pengelolaan, tetapi hanya menyebutkan pengelolaan dalam Penjelasan Umum dangka II Nomor 2 UUPA, yaitu :

“Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut petuntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa.”

Semula Hak Pengelolaan diberikan kepada Departemen, Direktorat, Daerah Swatantra (Pemerintah Daerah), Perusahaan Pembangunan Perumahan, dan Industrial Estate. Dalam perkembangannya, dengan Peraturan Menteri Negara graria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9

Tahun 1999 menjadi lebih jelas siapa saja yang dapat mempunyai tanah Hak Pengelolaan. Hanya saja dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 terbuka kemungkinan badan hukum Pemerintah lainnya dapat mempunyai tanah Hak Pengelolaan asalkan ditetapkan oleh Pemerintah. Badan hukum Pemerintah ini dapat mempunyai tanah Hak Pengelolaan dengan syarat tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Secara garis besar, tahapan-tahapan perolehan Hak Pengelolaan pemberian hak, yaitu:

- a. Calon pemegang Hak Pengelolaan mengajukan permohonan pemberian Hak Pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- b. Atas permohonan pemberian hak tersebut, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan;
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan didaftarkan oleh pemohon Hak Pengelolaan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Maksud pendaftaran tanah tersebut adalah untuk diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Hak guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus, hak guna bangunan disebutkan dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 Undang-

undang Pokok Agraria. Pengertian hak guna bangunan yaitu hak mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan (dalam kasus ini Pemerintah Kota Semarang) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Pemegang hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan hanya dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang Hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.

Hak Guna bangunan dapat beralih karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Pasal 15 menyebutkan bahwa :

“Memelihara tanah, termasuk kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.”

Selain itu, pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah menegaskan bahwa pemegang HGB wajib untuk memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.

Dalam kajian lengkap, akan dikaji mengenai cara berakhirnya Hak guna bangunan sebagaimana yang diatur dalam kedua kontrak di atas, serta bagaimana akibat-akibat hukumnya kepada para pihak maupun kepada pihak ketiga.

BAB III

GAMBARAN UMUM

3.1 Gedung Dargo Kota Semarang

Bangunan Gedung Dargo berada di Jalan Dr. Cipto. Secara kepemilikan, gedung ini milik Pemerintah Kota Semarang namun terjadi Perjanjian Kontrak Bagi Usaha dengan PT. Investindo Cipta Perdana pada tanggal 15 Juni 1992 dengan sistem BOT (*build-operate-transfer*) dengan kontrak perjanjian selama 30 tahun yang akan berakhir pada Tahun 2023. Sistem BOT (*build-operate-transfer*) lebih dikenal sebagai sistem BGS (*bangun-guna-serah*) di Indonesia. Sistem BGS ini diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. BGS adalah pemanfaatan barang milik 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. Jangka waktu BGS paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan hanya berlaku untuk 1 (satu) kali perjanjian dan tidak dapat dilakukan perpanjangan (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, pasal 229).



Sumber: [googlemaps.com/Gedung Dargo Indah](https://www.googlemaps.com/Gedung Dargo Indah)

Gambar 3. 1
Koridor Jalan Dr. Cipto Semarang

Berdasarkan Kontrak yang telah disetujui bahwa pemanfaatan gedung ini difungsikan untuk kegiatan perdagangan. Namun pada tanggal 4 November 2004 terjadi persetujuan pengalih fungsian Gedung Dargo dari pusat perbelanjaan menjadi Rumah Sakit.

Namun hingga saat ini tidak ada kegiatan yang berhubungan dengan kegiatan rumah sakit di Gedung Dargo tersebut. Untuk kondisi eksisting sekarang Gedung Dargo tidak digunakan secara optimal dan tidak terawat serta sangat kumuh. Meskipun terdapat kegiatan di gedung tersebut namun hanya di bagian depan saja yaitu sebagai kegiatan perdagangan.



Sumber: Dokumentasi

Gambar 3. 2
Kondisi Gedung Dargo

Sebelum dikenal sebagai sentra batu akik, Gedung Dargo merupakan pusat penjualan beras. Namun karena tidak dapat berkembang dengan baik pasar ini beralih menjadi sentra batu akik di Kota Semarang. Gedung Dargo Semarang sempat menjadi fenomena karena menjadi pusatnya batu akik dan batu mulia beberapa tahun lalu. Saat demam batu akik memuncak, lokasi tersebut selalu ramai pengunjung. Namun saat ini kondisinya memprihatinkan. Dari ratusan toko batu akik, tidak lebih dari 50 toko yang masih bertahan. Selain itu, pengunjung di Gedung Dargo juga sepi dan para penjual hanya duduk-duduk di depan toko. Bahkan beberapa pedagang batu akik memilih untuk menutup usahanya.



Sumber: Dokumentasi

Gambar 3. 3
Kondisi Gedung Dargo dari Dalam Gedung

Adapun yang saat ini masih di bawah pengelolaan Dinas Perdagangan yaitu lantai 1 bagian tengah dan lantai 2. Untuk lantai 2, kondisinya saat ini memang tidak ada sekat atau kios-kios yang bisa digunakan pedagang. Beberapa pedagang di pasar lain juga sudah ditawarkan untuk menempati Gedung Dargo. Namun, mereka menolak lantaran kondisi Gedung Dargo yang tidak representatif digunakan untuk aktivitas jual beli.





Sumber: Dokumentasi

Gambar 3. 4

Kondisi Gedung Dargo dari Luar Gedung

Pedagang batu akik yang ada di Gedung Dargo juga bukan merupakan pedagang asli di gedung tersebut. Kebanyakan dari pedagang tersebut merupakan pedagang batu akik yang di relokasi dari pedagang kaki lima (PKL) batu akik yang ada di Jalan Kartini. Para PKL batu akik yang semula berjualan di Jalan Kartini di relokasi ke Gedung Dargo menjadikan pasar tersebut sebagai pusat batu akik saat perkembangan bisnis batu mulia semakin memuncak. Tetapi setelah berjualan beberapa lama, tren batu akik semakin menurun sehingga banyak lapak yang akhirnya tutup.

Apabila dilihat dari Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031, gedung *Shopping Center Johar* (SCJ) berada pada Bagian Wilayah Kota (BWK) I dengan rencana pengembangan fungsi utama kawasan dapat berupa perkantoran, perdagangan dan jasa. Selain itu, BWK I juga ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Kota yang berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan Kota dan pusat kegiatan perdagangan dan jasa. Pusat pelayanan kegiatan pemerintahan kota, meliputi kantor Walikota dan fasilitas kantor pemerintahan pendukung dan pelayanan publik. Sedangkan pusat pelayanan perdagangan dan jasa skala kota meliputi pusat perbelanjaan skala kota, perkantoran swasta dan kegiatan jasa lainnya.

BAB IV ANALISIS TATA RUANG

4.1 Analisis Struktur Ruang, Pola Ruang dan Kawasan Strategis di Kota Semarang

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan atau adanya rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Penataan ruang di Kota Semarang terdiri dari struktur ruang, pola ruang dan kawasan strategis.

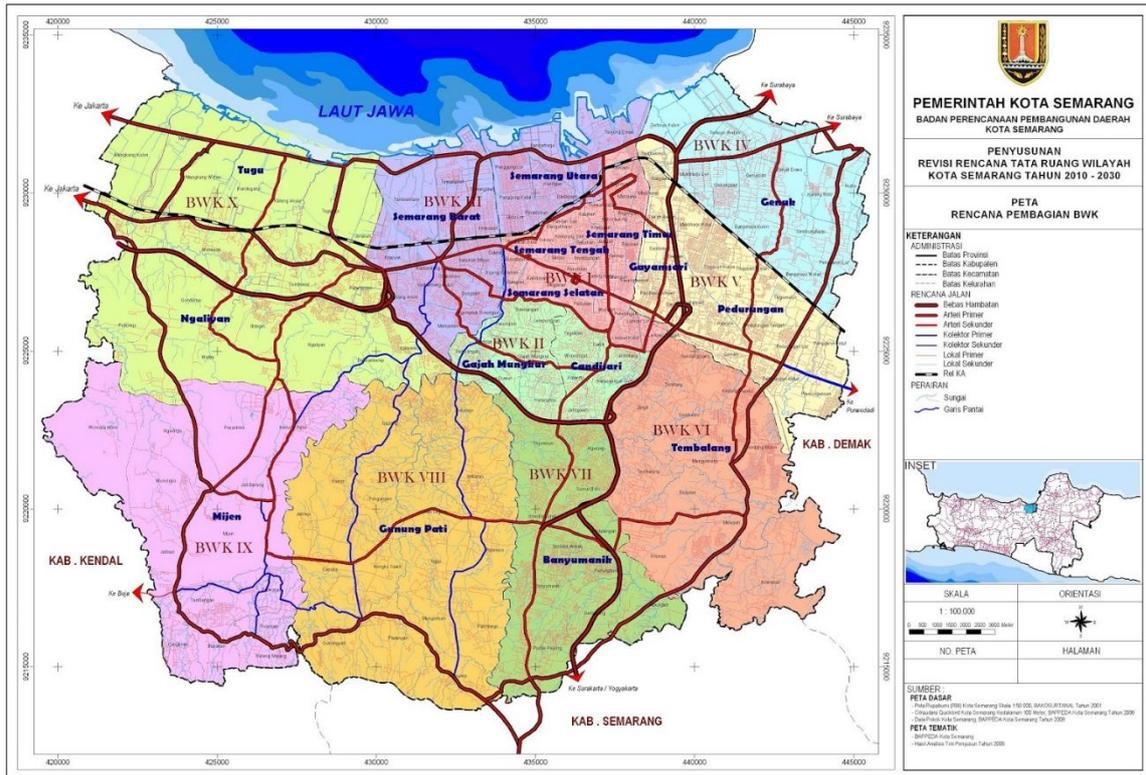
4.1.1 Analisis Struktur Ruang

Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Rencana struktur ruang yang meliputi sistem pusat pelayanan terdiri atas bagian wilayah kota yang selanjutnya disingkat BWK dan pusat pelayanan. BWK adalah satu kawasan fungsional atau kawasan yang memiliki kemiripan fungsi ruang. Terdapat 10 BWK pada rencana pembagian wilayah Kota Semarang yaitu:

Tabel IV. 1
Rencana BWK di Kota Semarang

No.	Rencana BWK	Kecamatan
1	BWK I	Semarang Tengah, Semarang Timur dan Semarang Selatan
2	BWK II	Candisari dan Gajahmungkur
3	BWK III	Semarang Barat dan Semarang Utara
4	BWK IV	Genuk
5	BWK V	Gayamsari Pedurungan
6	BWK VI	Tembalang
7	BWK VII	Banyumanik
8	BWK VIII	Gunungpati
9	BWK IX	Mijen
10	BWK X	Ngaliyan dan Tugu

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031

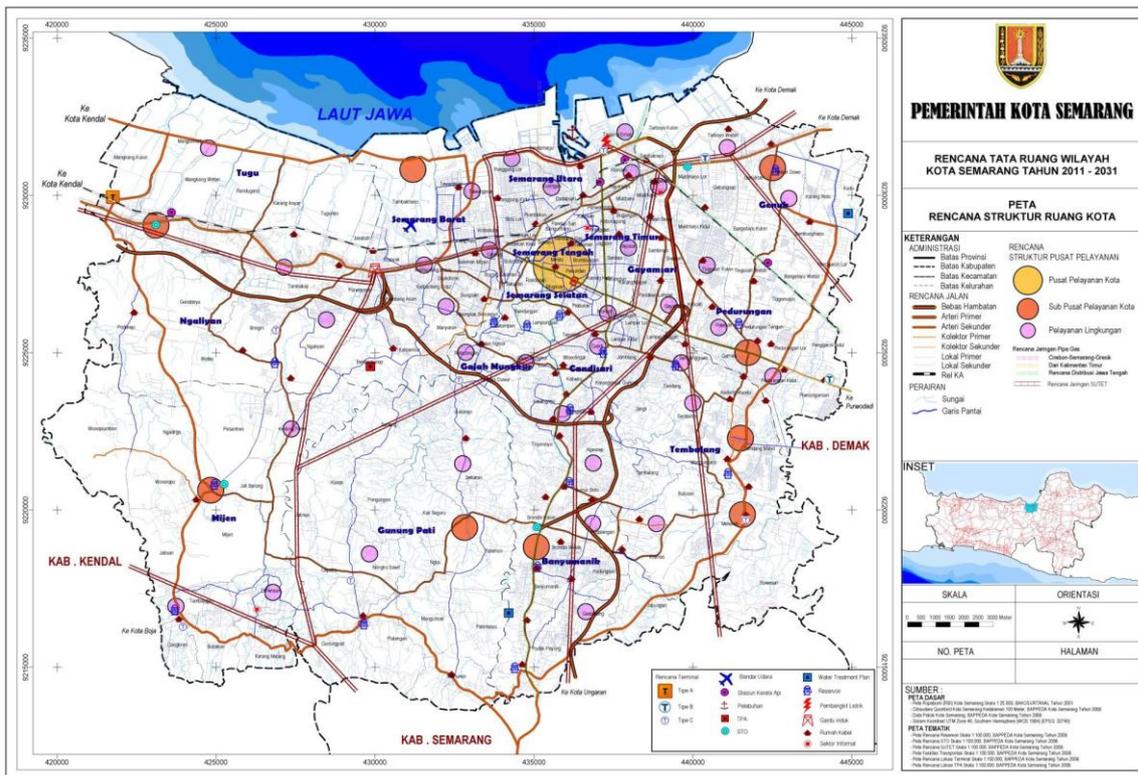


Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031

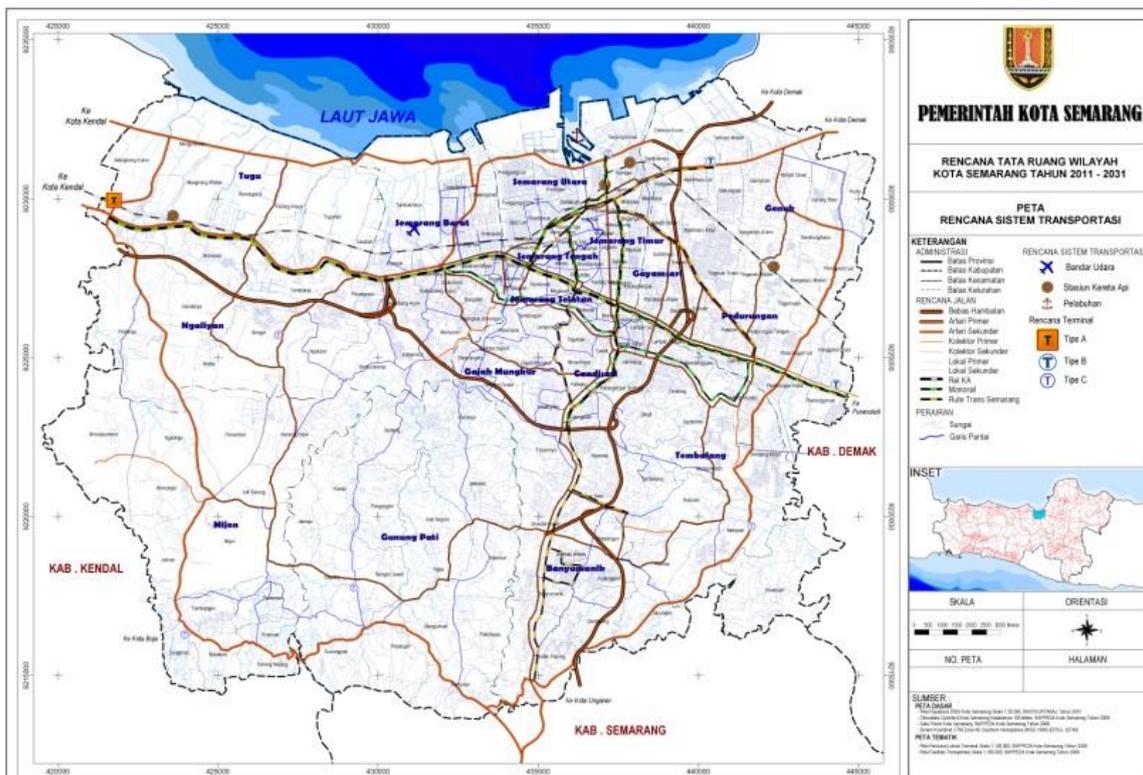
Gambar 4. 1
Peta Rencana Pembagian BWK

A. Gedung Dargo

Gedung Dargo merupakan salah satu pusat perdagangan besar di Kota Semarang yang terletak di Kecamatan Semarang Timur. Berdasarkan rencana pembagian wilayah di Kota Semarang, Kecamatan Semarang Timur termasuk dalam BWK I. Rencana pengembangan fungsi utama pada BWK I yaitu perkantoran, perdagangan dan jasa. Selain itu, BWK I juga termasuk dalam pusat pelayanan skala kota yang berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan kota dan pusat kegiatan perdagangan dan jasa. Pusat pelayanan kegiatan pemerintahan yang dilengkapi dengan pengembangan fasilitas, meliputi kantor Walikota dan fasilitas kantor pemerintahan pendukung dan pelayanan publik. Sedangkan pusat pelayanan perdagangan dan jasa skala kota meliputi pusat perbelanjaan skala kota, perkantoran swasta dan kegiatan jasa lainnya. Berdasarkan rencana sistem jaringan jalan, Gedung Dargo berada di Jalan Dargo yang berfungsi sebagai jalan lokal sekunder. Jalan Dargo menghubungkan Jalan Dr. Cipto yang merupakan jalan arteri sekunder dengan Jalan MT. Haryono yang merupakan jalan kolektor sekunder di Kota Semarang.



Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031
 Gambar 4. 2
 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Semarang



Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031
 Gambar 4. 3
 Peta Rencana Sistem Transportasi Kota Semarang

4.1.2 Analisis Pola Ruang

Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan. Sedangkan kawasan budidaya adalah wilayah yang dimanfaatkan secara terencana dan terarah sehingga dapat berdaya guna dan berhasil guna bagi kehidupan manusia, terdiri dari kawasan budidaya pertanian dan kawasan budidaya non pertanian.

Kawasan lindung meliputi:

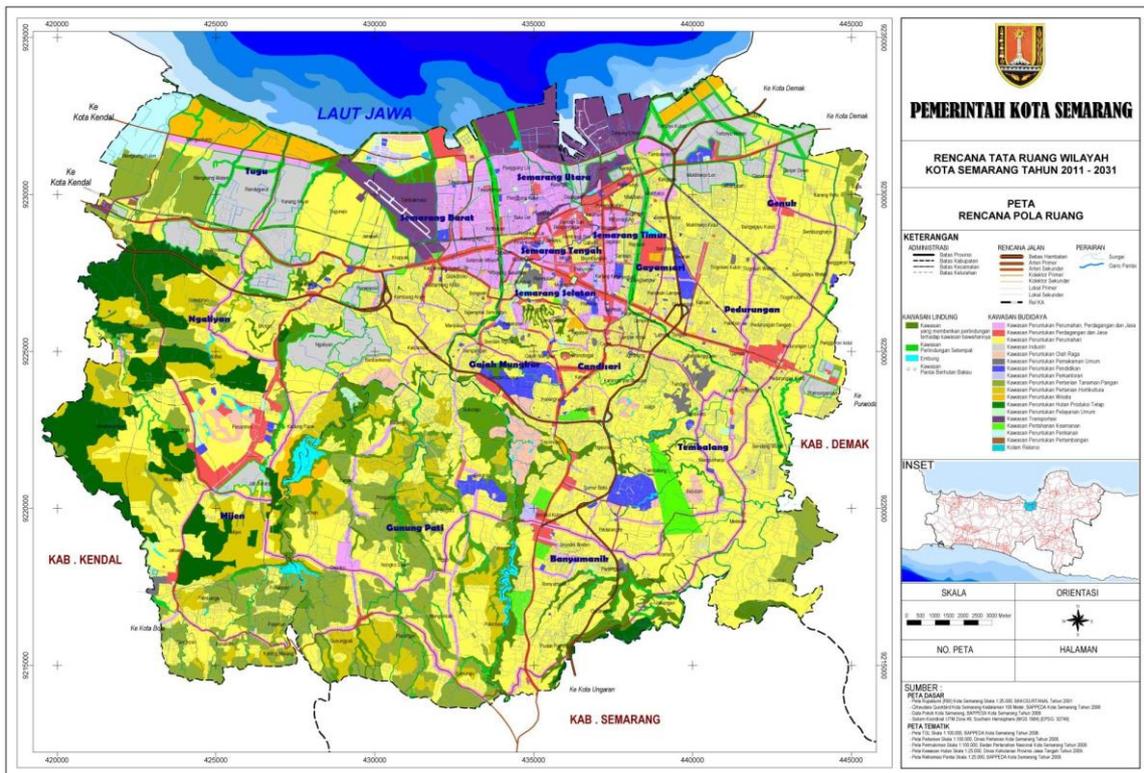
- Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya;
- Kawasan perlindungan setempat;
- Ruang terbuka hijau;
- Kawasan suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya; dan
- Kawasan rawan bencana alam.

Kawasan budidaya meliputi:

- Kawasan hutan produksi;
- Kawasan perumahan;
- Kawasan perdagangan dan jasa;
- Kawasan perkantoran;
- Kawasan pendidikan;
- Kawasan industri;
- Kawasan olah raga;
- Kawasan wisata;
- Kawasan transportasi;
- Kawasan pertahanan dan keamanan;
- Kawasan peruntukan pertanian;
- Kawasan peruntukan perikanan;
- Kawasan peruntukan pertambangan;
- Kawasan pelayanan umum; dan
- Kawasan ruang terbuka non hijau.

A. Gedung Dargo

Berdasarkan pola ruangnya, Gedung Dargo termasuk dalam kawasan rawan bencana alam yaitu rob dan banjir karena berada di Kecamatan Semarang Timur. Sehingga salah satu rencana pengelolaan kawasan di sekitar Gedung Dargo yaitu melakukan pengerukan saluran drainase dan sungai. Gedung Dargo termasuk dalam kawasan fungsi budidaya sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Kawasan perdagangan dan jasa yang dimaksud untuk Gedung Dargo yaitu rencana pengembangan pasar tradisional dengan peningkatan kualitas pasar skala pelayanan regional atau kota.



Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031

Gambar 4. 4

Peta Rencana Pola Ruang Kota Semarang

4.1.3 Analisis Kawasan Strategis

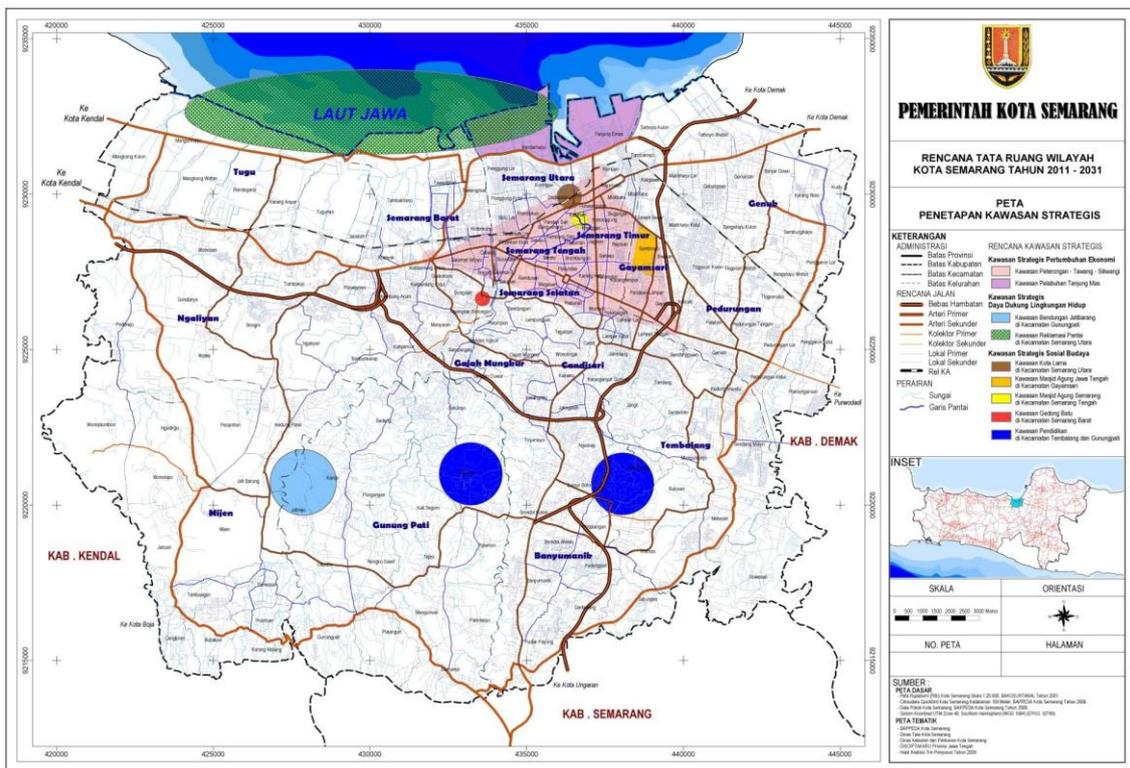
Kawasan strategis daerah adalah kawasan yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup daerah terhadap ekonomi, sosial, budaya, atau lingkungan. Rencana penetapan kawasan strategis meliputi:

- Kawasan strategis pertumbuhan ekonomi;
- Kawasan strategis daya dukung lingkungan hidup; dan
- Kawasan strategis sosial budaya.

A. Gedung Dargo

Gedung Dargo termasuk dalam kawasan strategis pertumbuhan ekonomi. Strategi pengembangan kawasan strategis pertumbuhan ekonomi yaitu menetapkan kawasan pusat kota sebagai kawasan bisnis dengan kegiatan utama perdagangan jasa berskala internasional serta mengatur pemanfaatan kawasan sekitar pelabuhan untuk mendorong perannya sebagai pintu gerbang manusia dan barang. Kawasan strategis pertumbuhan ekonomi di Kota Semarang terdiri dari Kawasan Segitiga Peterongan – Tawang – Siliwangi dan Kawasan Pelabuhan Tanjung Emas. Gedung Dargo termasuk dalam Kawasan Segitiga Peterongan – Tawang – Siliwangi. Rencana pengembangan kawasan pusat perdagangan dan jasa Peterongan – Tawang – Siliwangi meliputi:

- Pengaturan kegiatan perdagangan dan jasa;
- Pengaturan tata bangunan dan lingkungan; dan
- Pengembangan fasilitas penunjang kegiatan perbelanjaan.



Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031

Gambar 4. 5

Peta Penetapan Kawasan Strategis Kota Semarang

4.2 Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan

4.2.1 Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan Gedung Dargo

Gedung Dargo berada di Kecamatan Semarang Timur yang termasuk dalam BWK I Kota Semarang sehingga intensitas pemanfaatan lahan yang berlaku untuk gedung Gedung Dargo yaitu berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota I.

1. Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan ditentukan berdasarkan fungsi jaringan jalan. Gedung Dargo berada di Jalan Dargo yang termasuk dalam jaringan jalan lokal sekunder. Sehingga KDB pada kawasan perdagangan dan jasa direncanakan 60% (enam puluh persen).

2. Koefisien Lantai Bangunan

Penentuan KLB ditetapkan sesuai dengan fungsi jaringan jalan. Gedung Dargo berada di Jalan Dargo yang berfungsi sebagai jalan lokal sekunder. KLB kawasan perdagangan dan jasa pada jalan lokal sekunder maksimal 1,2

3. Ketinggian Bangunan

Penentuan tinggi bangunan ditetapkan sesuai dengan fungsi jaringan jalan. Gedung Dargo berada di Jalan Dargo yang berfungsi sebagai jalan lokal sekunder. Tinggi bangunan kawasan perdagangan dan jasa pada jalan lokal sekunder maksimal 2 lantai.

4. Garis Sempadan Bangunan

Garis sempadan muka bangunan terhadap sempadan jalan dihitung dari as jalan sampai dengan dinding terluar bangunan yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi jalan. GSB yang ditetapkan untuk Gedung Dargo yaitu 17 meter.

BAB V

ANALISIS PENINGKATAN FISIK KONDISI BANGUNAN EKSISTING GEDUNG DARGO

5.1. Analisis Kondisi Eksisting Bangunan Gedung

Pengamatan visual pada bangunan gedung bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting bangunan gedung secara visual. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pengamatan visual bangunan antara lain:

1. Pengolahan Tapak
2. Material Bangunan

5.1.1. Pengolahan Tapak

Pada pengolahan tapak bangunan gedung mengenai arah bangunan dan sirkulasi di dalam bangunan beserta kelengkapannya.

5.1.1.1. Analisis Tautan Wilayah

Gedung Dargo yang terletak di Jln Dr. Cipto Mangunkusumo yang memiliki bangunan gedung menghadap ke arah Timur. Pasar Drago terletak di jalan sekunder yang strategis dan merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Gedung Dargo memiliki tautan wilayah sebagai berikut :

- Utara: Jln. Kebon Arum
- Barat: Jln. MT. Haryono
- Selatan: Jln. Dargo
- Timur: Jln. Dr. Cipto Mangunkusumo



Sumber : Google Earth, 2021

Gambar 5.1. Tapak Gedung Dargo

5.1.1.2. Analisis Lingkungan

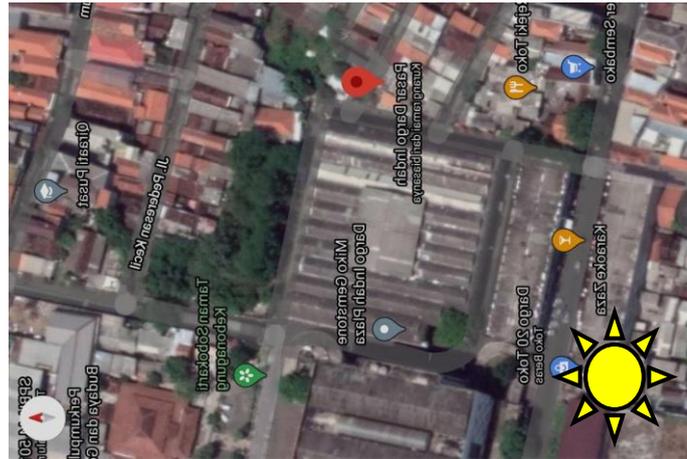
Kondisi lingkungan pada bangunan gedung Gedung Dargo kurang baik karena kurangnya aktivitas sosial pada bangunan ini. Dengan minimnya pengunjung dan pedagang yang cukup banyak menutup usahanya. *Semarang Exhibition Centre* yang mangkrak tidak terpakai menjadi bangunan dengan kondisi memprihatinkan karena banyak kios-kios yang kosong dan furniture yang rusak berat akibat tidak terpakainya bangunan hingga beberapa tahun.



Gambar 5.2. Lingkungan Semarang Exhibition Centre (Gedung Dargo)

5.1.1.3. Arah Bangunan

Bangunan gedung Gedung Dargo menghadap pada arah Timur, sehingga akan terkena matahari secara langsung dari arah Timur pada pagi hari sampai menjelang siang hari.



Gambar 5.3. Kondisi Arah matahari

5.1.1.4. Analisis Drainase dan RTH

Drainase pada bangunan *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo) berada di depan dan samping bangunan. Pada drainase bagian depan bangunan merupakan drainase terbuka yang terletak di dekat pedestrian jalan Dr.Cipto dengan kondisi yang tidak baik karena sampah yang memenuhi drainase dan dapat menghambat aliran air yang mengakibatkan banjir dan drainase yang terletak di samping bangunan merupakan drainase tertutup dengan kondisi yang masih cukup baik dan bersih.



Gambar 5.4. Drainase Terbuka dan Tertutup pada Bangunan *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo)

Pada bangunan *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo) tidak terdapat ruang terbuka hijau karena sebagian besar area tapak ini memiliki penutup lantai yaitu paving. Hanya barisan pohon pada samping selatan dan depan bangunan.



Gambar 5.5. Lahan Depan Bangunan

5.1.1.5. Sirkulasi/Aksesibilitas Bangunan

Sirkulasi bangunan gedung pada *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo) banyak yang belum terpasang dengan baik. Sebaiknya diberikan sign/tanda agar lebih mudah saat memasuki dan keluar dari pasar.

- Akses Masuk

Pada akses masuk bangunan terdapat pada samping depan utara bangunan tanpa gerbang atau pintu masuk karena bangunan ini sudah tidak terpakai maka dari itu bangunan ini bebas untuk dijadikan akses keluar masuk kendaraan. Kondisi akses masuk pada bangunan ini masih terbilang cukup baik dan masih terawat.



Gambar 5.6. Akses Masuk Bangunan Gedung *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo)

- Akses Keluar

Pada akses keluar bangunan terdapat pada samping depan selatan bangunan yang masih terpakai karena aktivitas pada belakang bangunan *Semarang Exhibition Centre*

(Gedung Dargo) yaitu pasar, karena adanya aktivitas yang masih harus melintasi akses keluar maka dari itu masih terawat dan kondisi masih sangat baik.



Gambar 5.7. Akses Keluar Bangunan *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo)

- Area Entrance / Drop Off

Pada area drop off hanya terdapat area drop off untuk bangunan pasar yang masih digunakan pada belakang bangunan *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo) dengan kondisi cukup baik dan dapat dilewati oleh kendaraan roda 4 seperti truk.



Gambar 5.8. Drop Off Pada Bangunan Gedung Gedung Dargo

- Area Parkir



Gambar 5.9. Area Parkir Bangunan *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo)

Area parkir pada bangunan ini terdapat pada atap bangunan lantai 1 yang terletak pada lantai 2 dengan kondisi yang sudah tidak terpakai dan ditutup. Kondisi pada area parkir ini cukup baik dengan material plester cor beton yang masih kuat.

5.1.2. Material Bangunan

Pada pengamatan visual mengenai material bangunan ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan yaitu kondisi fisik dari bangunan gedung Gedung Dargo.

5.1.2.1. Pengamatan Eksterior

- Bangunan Gedung

Pada eksterior bangunan Gedung Dargo menggunakan dinding material tembok plester dengan finishing cat warna putih, dinding keramik warna putih ukuran 15x10 cm pada beberapa sisi atas bangunan, dan kaca sebagai penerangan alami kusein alumunium. Kondisi dinding eksterior bangunan Gedung Dargo masih laik pakai akan tetapi terlihat sangat kotor karena tidak ada perawatan dan bangunan yang sudah terbilan bangunan tua. Sebaiknya dinding eksterior bangunan perlu dicat kembali akan terlihat lebih bersih dan laik untuk dipakai.



Gambar 5.10. Kondisi Eksterior Dinding Gedung Dargo

- Penutup Atap

Pada penutup atap eksterior bangunan menggunakan material plester cor tanpa cat yang terletak pada lantai 2 dan digunakan sebagai lahan parkir. Untuk penutup atap lantai 3 sampai lantai 4 menggunakan penutup atap dengan material kaca kusein alumunium pada bagian tengah dan genteng aspal pada bagian kiri dan kanan. Kondisi penutup atap bangunan sudah tidak laik pakai karena mengalami kerusakan ringan seperti atap kaca yang pecah, genteng yang pecah dan retak yang megakibatkan kebocoran karena bangunan yang telah lama tidak terpakai.



Gambar 5.11 Penutup Atap Bangunan *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo)

- Area Tapak

Untuk area tapak pada bangunan gedung *Semarang Exhibition Centre* (Gedung Dargo) menggunakan material paving dan cor, material cor hanya di aplikasikan sebagai penutup drainase/gorong-gorong. Kondisi pada area tapak sendiri masih terbilang cukup baik.



Gambar 5.12. Area Tapak Gedung Dargo

5.1.2.2. Pengamatan Interior

Pada pengamatan visual interior terdapat beberapa bagian antara lain:

- Dinding

Pada bangunan gedung memiliki interior dinding tembok plester dengan finishing cat warna putih dan lain-lain, warna tembok pada bangunan ini dicat berbeda pada tiap kios-kios. Kondisi dinding interior bangunan sudah tidak laik pakai karena kerusakan ringan seperti tembok yang retak. Rekomendasi untuk perbaikan tembok pada bangunan ini yaitu dengan pengecatan ulang dan memberikan perawatan yang baik.



Gambar 5.13. Dinding Interior Gedung Dargo

- Penutup Lantai

Pada bangunan gedung Gedung Dargo memiliki material penutup lantai berupa cor dengan finishing plester semen dan keramik putih. Kondisi pada penutup lantai plester semen terbilang memiliki kondisi yang tidak laik pakai karena keramik yang pecah dan lepas yang megurangi kenyamanan dan keamanan untuk digunakan.



Gambar 5.14. Penutup Lantai Pada Interior Gedung Dargo

- Pintu dan Jendela

Pada pintu bangunan gedung Gedung Dargo menggunakan rolling door yang diaplikasikan pada setiap kios-kios pada Gedung Dargo. Kondisi pintu sudah berkarat

dan banyak pintu yang mengalami kerusakan ringan seperti rolling door yang sudah tidak rapat lagi jika ditutup, kondisi ini tidak laik pakai. Rekomendasi agar rolling door dapat digunakan kembali jika rolling door dilakukan perawatan dan pengecatan ulang.



Gambar 6.15. Pintu Bangunan Gedung Gedung Dargo

Pada bukaan jendela Gedung Dargo memiliki material kaca dengan kusen aluminium dengan kombinasi kaca film warna hitam. Kondisi bukaan jendela pada Gedung Dargo tidak laik pakai karena kaca-kaca pada jendela mengalami kerusakan seperti kaca yang pecah.



Gambar 5.16. Bukaan Jendela Gedung Dargo

- Plafon

Pada plafon bangunan Gedung Dargo memiliki material ternit dengan finishing cat warna putih. Kondisi plafon Gedung Dargo sudah tidak laik pakai karena plafon banyak yang pecah dan jatuh ke lantai, hal ini terjadi karena mengingat bangunan yang sudah lama mengakibatkan plafon rusak akibat air yang turun karena jendela dan atap yang pecah.

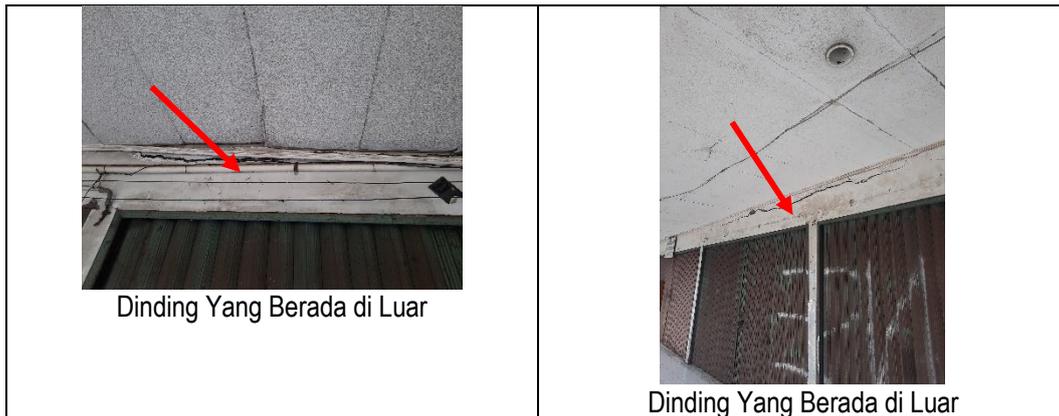


Gambar 5.17. Plafon Gedung Dargo

5.2. Kondisi Eksisting Struktur/Pengamatan Visual

Secara visual keadaan kolom balok dalam keadaan baik di bagian sisi depan bangunan dan tidak ada kerusakan, hanya saja terdapat bagian belakang terdapat bagian kolom yang mengalami keretakan parah. Pada di bagian tangga darurat terdapat keretakan akibat rembesan air. Untuk dinding juga mengalami keretakan yang begitu parah. Berikut kondisi eksisting struktur pada bangunan *Semarang Exhibition Center (Gedung Dargo)*:





Gambar 5.18. Kondisi Struktur Gedung Dargo

5.3. Kondisi Eksisting MEEP

5.3.1. Sistem Proteksi Kebakaran

Sistem proteksi kebakaran pada eksisting secara visual terdapat hydrant pillar outdoor yang mengelilingi bangunan Gedung Dargo. Sedangkan untuk hydrant box indoor tidak dapat dikaji, dikarenakan tidak akses menuju kedalam bangunan. Tetapi dapat disimpulkan sistem proteksi kebakaran pada Gedung Dargo tidak laik, dikarenakan tidak ada perawatan secara berkala terhadap gedung tersebut.

Untuk APAR di dalam Gedung Dargo tidak terlihat dan dapat dipastikan APAR sudah masuk masa kadaluarsa.

Dokumen K3 disnaker mengenai sistem proteksi kebakaran tidak dapat ditunjukkan.



Gambar 5.19. Sistem Proteksi Kebakaran

5.3.2. Sistem Penghawaan

Pada eksisting Gedung Dargo, secara visual sistem penghawaan tidak berfungsi, bisa dikatakan seluruh sistem penghawaan dalam kondisi rusak. Kondisi tersebut menyebabkan kondisi udara dalam gedung dipastikan lembab dan petukaran udara tidak berjalan dengan baik.



Gambar 5.20. Eksisting Penghawaan

5.3.3. Trafo

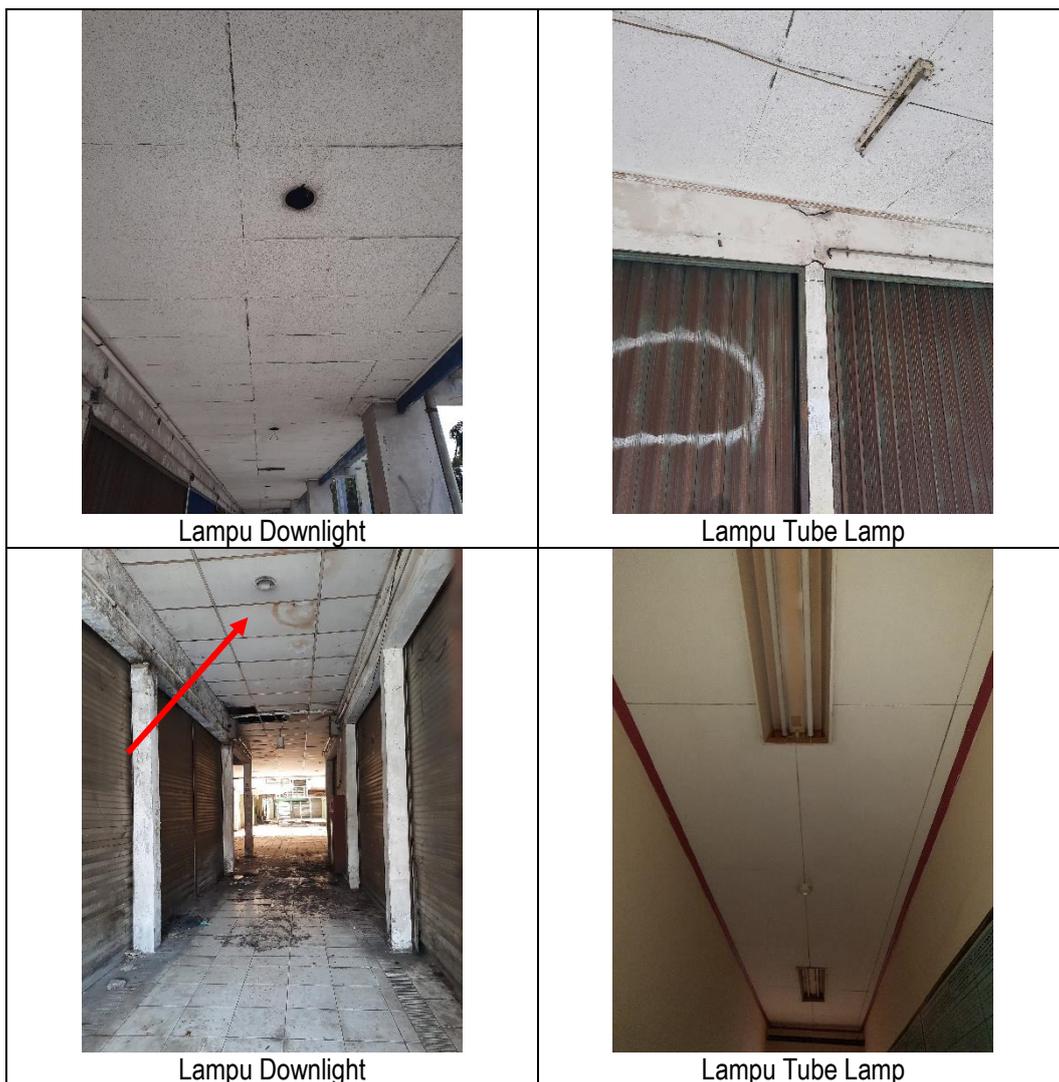
Pada system distribusi daya ke bangunan saat ini menggunakan sambungan PLN dengan kapasitas 1300 Va di karenakan system kelistrikan pada Bangunan *Semarang Exhibition Center* (Gedung Dargo) sudah tidak berfungsi atau mati. Saat ini daya yang digunakan hanya dengan kapasitas 1300 Va untuk kepentingan penjaga di bangunan tersebut. Berikut kondisi eksisting system daya pada bangunan *Semarang Exhibition Center* (Gedung Dargo).



Gambar 5.21. Meteran PLN 1300 Va

5.3.4. Lampu Penerangan

Penerangan di Bangunan *Semarang Exhibition Center* (Gedung Dargo) menggunakan sistem alami dan buatan. Komponen sistem penerangan buatan terdiri dari saklar dan lampu penerangan. Lampu penerangan yang digunakan sebagian besar adalah jenis Downlight, TL (Tube Lamp), lampu sorot, lampu hias. Kondisi saklar dan lampu penerangan secara visual dalam keadaan tidak terawat. Komponen tersebut sudah mengalami kerusakan maupun hilang komponen tersebut. Untuk bagian luar hampir 80% rusak. Gambar berikut memperlihatkan kondisi sistem penerangan di Bangunan *Semarang Exhibition Center* (Gedung Dargo).



Sumber : Analisis Penyusun,2021

Gambar 5.22. Kondisi Lampu Penerangan

BAB VI

ANALISIS LEGALITAS

6.1. Substansi Perjanjian

6.1.1. Surat Perjanjian Nomor 602/22/ Tahun 1992

Surat Perjanjian 602/22/Tahun 1992 ditandatangani pada tanggal 17 Juni 1992. Judul perjanjian ini adalah Kontrak bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Pasar Dargo Semarang. Perjanjian ini merupakan perjanjian pemanfaatan aset daerah dengan Pemerintah Kota Semarang sebagai pihak pertama dan PT. Investindo Cipta Perdana sebagai pihak kedua.

Kedua pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian pemanfaatan aset daerah dengan nama 'Pembangunan Pusat Pasar Dargo Semarang' di atas tanah milik Pemerintah Kota Semarang. Pihak Pemerintah Kota menyediakan lahan seluas 14.237 m² sebagai bentuk penyertaan modal. Tanah yang dimanfaatkan untuk didirikan bangunan oleh pihak kedua adalah sebagian tanah tersebut seluas 6.574,448 m² (lihat Pasal 2 ayat 1 dan 2 surat perjanjian). Seluruh biaya pembangunan merupakan bentuk penyertaan modal dari pihak kedua. Atas pembangunan tersebut, pihak kedua mendapatkan Hak Guna bangunan di atas tanah dengan Hak Pengelolaan yang menjadi aset Pemerintah Kota Semarang.

Perjanjian ini dilakukan berdasarkan penunjukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dan pihak kedua bersedia menerima penunjukan tersebut (Pasal 1). Perjanjian ini diadakan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang dimulai pada tahun 1992 (Pasal 3).

Berdasarkan Pasal 12, para pihak sepakat untuk menentukan besarnya nilai saham masing-masing. Nilai saham Pemerintah Kota dengan luas tanah 6,574,448 m² (building coverage) dengan harga/m² dinilai Rp. 270.000,- sejumlah Rp.1.775.101,000,- ditambah dengan harga bangunan setelah dikurangi penyusutan senilai Rp.807.362.160,- sehingga semuanya berjumlah Rp. 2.582.463.160,- dibulatkan menjadi Rp.2.582.463.000,-. Nilai saham bagi pihak kedua sesuai dengan rencana anggaran biaya seluruhnya berjumlah Rp.13.600.000.000,-.

Selanjutnya, melalui Pasal 13 juga disepakati pembagian tempat usaha bangunan dengan ketentuan bahwa pihak pertama menerima bagian dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola los lantai I seluas ± 2.688 m², los lantai II dan kantor pasar 4.416 m², tempat parkir lantai I 2.100 m², tempat parkir lantai II 850 m², prasarana mushola dan MCK seluas

150 m² sehingga luas keseluruhan adalah 10.204 m². Pihak kedua menerima bagian dengan Hak guna Bangunan (HGB) seluas ± 13.992 m² yang terdiri atas: ruko 3 lantai 3.000 m², ruko 2 lantai 1.440 m², toko 1.132 m² dan plaza 8.420 m².

Pasal 12 dan 13 mengalami perubahan berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: 644/15 tentang Perubahan Surat Perjanjian (Addendum) Nomor 602/22 tahun 1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pusat Pasar Dargo.

Berdasarkan Pasal 1 Surat Perjanjian Nomor: 644/15 tentang Perubahan Surat Perjanjian (Addendum) Nomor 602/22 tahun 1992 yang merubah Pasal 12 Surat Perjanjian 602/22/Tahun 1992 tentang Kontrak bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Pasar Dargo, nilai saham pihak pertama semula 2.582.463.000,00 mendapatkan tambahan saham setelah terjadi perubahan design sebesar Rp.1.701.199.220,- yang terdiri dari: kelebihan bagi tempat usaha sebesar Rp. 545.421.000,-, los toko blok C lantai I sebesar Rp.407.778.220,- ,rencana kantor Dinas Pengelolaan Pasar sebesar Rp. 188.200.000,- dan tanah eks parkir sebesar 160.000.000,-. Dengan demikian jumlah seluruh nilai saham bagi pihak pertama adalah Rp. 4.283.862.220,- (empat milyar dua ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus enam puluh dua ribu dua ratus dua puluh rupiah).

Nilai saham bagi pihak kedua, semula adalah Rp.13.600.000.000,- mendapat tambahan nilai saham setelah adanya perubahan design sebesar Rp. 2.641.617.375,- terdiri dari: ganti rugi pedagang yang menghuni toko/ruko sebesar Rp. 2.212.241.3775,-, ganti rugi anak wayang orang Sri Wanito yang menempati badan jalan Rp.36.000.000,-, pembangunan pertokoan 2 lantai di ex parkir (608 m² x Rp.647.000,-) senilai Rp. 393.376.000,-. Dengan demikian nilai saham bagi pihak kedua adalah Rp.16.241.617.375,- (enam belas milyar dua ratus empat puluh satu juta enam ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah).

Berdasarkan Pasal 2 Surat Perjanjian Nomor: 644/15 tentang Perubahan Surat Perjanjian (Addendum) Nomor 602/22 tahun 1992 yang merubah Pasal 13 Surat Perjanjian 602/22/Tahun 1992 tentang Kontrak bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Pasar Dargo, maka terjadi perubahan pembagian tempat usaha bangunan bagi pihak pertama dan kedua. Pihak pertama menerima bagian dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola: los lantai I Blok C 2.514,74 m², los lantai II Blok C 3.288 m², halaman parkir 2.100 m², parkir lantai II Blok D 850 m², mushola dan MCK Blok C 150 m². Seluruhnya berjumlah 8.902,774 m².

Pihak kedua menerima bagian dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola; Ruko 3 lantai blok A seluas 3.650 m², Ruko 2 lantai blok B seluas 2.104 m², pasar tradisional blok C lantai I seluas 1.762,26 m², Plaza Blok D seluas 11.850 m², ex rencana kantor dinas pengelolaan pasar blok C lantai II seluas 600 m², toko di atas ex tanah parkir 608 m². Jumlah keseluruhannya adalah 20.574,26 m². Diperjanjikan juga adanya tambahan bangunan mezanin pada lantai 4 blok D seluas 568 m² yang telah disetujui menjadi bagian yang dikelola oleh pihak kedua sehingga jumlah luas bangunan yang yang dimanfaatkan dan dikelola oleh pihak kedua seluruhnya seluas 2.574,26 m² + 568 m² + 21.142,26 m².

Pasal 4 Surat Perjanjian Nomor: 644/15 tentang Perubahan Surat Perjanjian (Addendum) Nomor 602/22 tahun 1992 menegaskan bahwa pasal- pasal dalam Surat Perjanjian Nomor: 602/22/1992 tanggal 17 Juni 1992 yang disahkan Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusan Nomor 511.233-1050 tanggal 31 Agustus 1992 yang tidak ditambah atau diubah masih tetap berlaku dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan surat perubahan perjanjian (Addendum).

Konstruksi perjanjian ini merupakan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dengan konsep Bangun Guna Serah (BGS). Menurut Pasal 1 angka 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang pemanfaatan Barang Milik Daerah yang dimaksud dengan Bangun Guna Serah (BGS) adalah: "pemanfaatan barang milik 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" .

7.2. Perikatan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa "Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang." Subekti menyatakan bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber lain. Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeenkomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeenkomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata

perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.¹ Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa perjanjian berlaku selayaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti bahwa baik Pemerintah Daerah Kota Semarang maupun PT. Investindo Ciptaperdana berkewajiban untuk memenuhi hak dan kewajiban yang telah diatur dalam perjanjian Nomor 602/22 Tahun 1992 ini.

Syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara antara lain :

- a. Adanya kesepakatan oleh mereka yang mengikatkan diri ;
- b. Kecakapan para pihak ;
- c. Suatu sebab tertentu ;
- d. Kausa yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya berarti bahwa pihak-pihak dalam perjanjian telah sepakat atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak tanpa adanya paksaan, kekeliruan, dan penipuan.² Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut. Sepakat pada hakekatnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, di mana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.³ Menurut Teori Penawaran dan Penerimaan (*offer and acceptance*), bahwa pada prinsipnya suatu kesepakatan kehendak baru terjadi setelah adanya penawaran (*offer*) dari salah satu pihak dan diikuti dengan penerimaan tawaran (*acceptance*) oleh pihak lain dalam kontrak tersebut.⁴

Dalam perjanjian nomor 602/22 tahun 1992, kata “sepakat” antara kedua belah pihak dapat dilihat dari pembubuhan tanda tangan pada dokumen perjanjian. Tanda tangan menjamin bahwa benar orang yang menandatangani suatu perjanjian sesuai dengan Kartu Tanda Penduduknya dan benar bahwa ia menyetujui klausul-klausul dalam perjanjian

¹ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.97.

² Ridhuan Syahrani, 1992, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hal 214.

³ J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.165

⁴ *Ibid*, hal. 167.

tersebut.⁵ Sering pula di halaman terakhir perjanjian dimasukkan pihak-pihak lain yang turut menandatangani perjanjian. Mereka adalah saksi-saksi yang keberadaannya bukan merupakan syarat sah perjanjian.⁶ Perjanjian ini ditandatangani di Semarang, oleh Soetrisno Suharto (Wali Kota Semarang) dan Budi Hendrawan (Direktur PT. Investindo Ciptaperdana) dengan saksi-saksi antara lain : Ir. Isyono , Soedarmadji, S.H.,C.N., Drs. Poedjiarto, dan Ir. Sutoto.

Sama halnya dengan kata sepakat di antara para pihak, kecakapan para pihak juga merupakan syarat subjektif perjanjian. Membuat suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum akan melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak, oleh karena itu yang dapat menjadi pihak dalam perjanjian haruslah pendukung hak dan kewajiban, baik perorangan maupun badan hukum yang memenuhi persyaratan-persyaratan menurut hukum.

Suatu badan, perkumpulan, atau badan usaha dapat berstatus sebagai badan hukum bila telah memenuhi beberapa syarat⁷, yaitu:

Syarat materiil (menurut doktrin):

- a) Harta kekayaan yang terpisah, dipisahkan dari kekayaan anggotanya;
- b) Tujuan tertentu (bisa idiil/komersial);
- c) Punya hak/kewajiban sendiri, dapat menuntut/dituntut;
- d) Punya organisasi yang teratur, tercermin dari Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga.

Syarat-syarat formal yang harus dipenuhi sehubungan dengan permohonan untuk mendapatkan status sebagai badan hukum biasanya diatur dalam peraturan yang mengatur tentang badan hukum yang bersangkutan. Misalnya pengesahan Perseroan Terbatas (PT) sebagai badan hukum diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan pengesahan yayasan sebagai badan hukum diatur dalam Undang-undang.

Kedudukan para pihak dapat dilihat dari komparasi perjanjian. Dalam perjanjian ini, Pemerintah Daerah Kota Semarang sebagai pihak pertama diwakili oleh Soetrisno Suharto

⁵ Tanda Tangan Perjanjian, <https://www.legalakses.com/tanda-tangan-perjanjian/>, diakses pada 25 Februari 2021 pukul 10.42

⁶ *Ibid*

⁷ Handri Raharjo, *Hukum Perusahaan*, 2009, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal 25.

yang pada saat perjanjian ini dibuat menjabat sebagai Wali Kota Semarang, sedangkan pihak kedua diwakili oleh Budi Hendrawan sebagai direktur PT. Investindo Ciptaperdana. Secara hukum, kedua belah pihak cakap untuk menandatangani perjanjian tersebut.

Sedangkan unsur obyektif perjanjian meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan *causa* dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum (tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan). Objek perjanjian tidak harus sesuatu yang sudah ada, melainkan dapat berupa benda atau keadaan yang baru ada di kemudian hari. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁸

Perjanjian melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Kewajiban memenuhi apa yang dijanjikan inilah yang disebut dengan prestasi.⁹ Apabila lalai dalam memenuhi apa yang dijanjikan, maka telah terjadi wanprestasi. Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap di mana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh debitur dan kreditur.¹⁰ Wanprestasi dapat berupa:

- a. tidak memenuhi prestasi sama sekali,
- b. terlambat memenuhi prestasi,
- c. memenuhi prestasi secara tidak baik, dan
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi berupa timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang wanprestasi untuk:

- 1) pemenuhan perikatan,
- 2) pemenuhan perikatan dengan ganti rugi,
- 3) ganti rugi;

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 94.

⁹ Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 67.

¹⁰ Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 15.

- 4) pembatalan perjanjian,
- 5) pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Dengan demikian, jika pihak kedua melakukan ingkar janji maka pihak Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat melakukan salah satu tindakan hukum atau beberapa tindakan hukum tersebut secara bersama-sama. Ganti rugi menurut Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata atau Burgelijk Wetboek) dapat berupa kerugian yang nyata-nyata diderita dan/atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Selanjutnya, perlu kita lihat bagaimana ketentuan dalam Surat Perjanjian Nomor 602/22/1992 mengenai hak dan kewajiban para pihak. Pasal 15 perjanjian ini memberikan kewajiban kepada pihak kedua selama waktu pengelolaan untuk memelihara keindahan, kebersihan dan menjaga keselamatan dari bahaya kebakaran dan bahaya lainnya. Meskipun pasal 15 tidak mengatur secara jelas hak Pemerintah Daerah Kota Semarang untuk membatalkan perjanjian secara sepihak apabila pihak kedua tidak melakukan kewajibannya, pasal ini tetap dapat digunakan Pemerintah Kota Semarang untuk menegur dan meminta pertanggungjawaban pihak kedua memenuhi pelaksanaan perjanjian tersebut.

Dalam hal pihak kedua tidak beritikad baik untuk menjalankan kewajibannya tersebut maka pemerintah kota dapat menegur untuk kedua dan ketiga kalinya, dan menghentikan perjanjian secara sepihak. Prosedur untuk penghentian perjanjian secara sepihak telah diatur di dalam Pasal 236 dan 237 Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana yang dijelaskan dalam sub bab berikutnya dalam kajian ini.

Kewajiban berikutnya tertuang dalam, Pasal 21 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor: 602/22/1992 tanggal 17 Juni 1992 tentang Kontrak bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan Pusat Pasar Dargo. Akan tetapi bunyi pasal tersebut tidak menguntungkan Pemerintah Kota Semarang karena sangat terbatas dalam mengatur kewajiban pihak kedua dan jangka waktunya.

Persoalan wanprestasi menjadi penting bagi Pemerintah Daerah Kota Semarang sebagai pemilik aset daerah untuk menentukan langkah dalam hal akan membatalkan, memutus, ataukah mempertahankan perjanjian jika ternyata pihak kedua melakukan wanprestasi dengan berbagai bentuk sebagaimana yang telah disebutkan pada alinea sebelumnya. Oleh karena itu, menjadi sangat penting untuk memasukkan ketentuan mengenai wanprestasi di dalam perjanjian yang akan dibuat oleh Pemerintah Kota di masa mendatang.

6.3. Pelaksanaan Perjanjian

Pasal 1338 ayat (3) menyebutkan: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Ketentuan ini berarti bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan. Secara teoretis, itikad baik dapat dibedakan menjadi itikad baik subjektif dan itikad baik objektif.

Itikad baik subjektif, yaitu sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran. Biasanya itikad baik subjektif ada pada tahap negosiasi, di mana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya (misalnya dokumen Anggaran Dasar) jika pihak dalam perjanjian adalah badan hukum (PT) dan pihak lain wajib memeriksa dengan teliti. Itikad baik objektif yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan dan keadilan.¹¹ Untuk mengetahui apakah Pihak Kedua telah melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, maka perlu meninjau secara langsung kondisi bangunan.

Berdasarkan hasil penelusuran diketahui bahwa Gedung plaza tidak digunakan sebagaimana mestinya dan tidak terawat. Hal tersebut menyebabkan gedung menjadi terbengkalai, kotor, tidak terawat dan terdapat kerusakan-kerusakan di berbagai bagian, seperti plafon yang sudah tidak ada, bahkan beberapa plafon di sangga dengan bambu. Hal ini tentunya membahayakan kondisi gedung itu sendiri dan berpotensi mencelakai orang - orang di sekitar, Mengingat pada saat peninjauan kondisi yang dapat dilihat hanya bagian luar gedung, maka kondisi kotor, tidak terawat dan kerusakan - kerusakan kemungkinan juga terjadi di dalam gedung. Dari ratusan toko batu akik, tidak lebih dari 50 toko yang masih bertahan. Selain itu, pengunjung di Pasar Dargo juga sepi, bahkan beberapa pedagang batu akik memilih untuk menutup usahanya.

Dari hasil penelusuran, diketahui lebih lanjut bahwa pedagang batu akik yang ada di Pasar Dargo juga bukan pedagang asli di Gedung tersebut. Kebanyakan dari pedagang tersebut merupakan pedagang batu akik yang direlokasi dari pedagang kaki lima (PKL) batu akik yang ada di Jalan Kartini. Para Pedagang Kaki Lima batu akik yang semua berjualan di Jalan Kartini direlokasi ke Pasar Dargo menjadikan pasar tersebut sebagai pusat batu akik saat perkembangan bisnis batu mulia semakin memuncak. Tetapi setelah berjalan beberapa lama, tren batu akik semakin menurun sehingga banyak lapak yang akhirnya ditutup.

¹¹ Antari Innaka, dkk, *Penerapan Asas Itikad baik Tahap Prakontraktual pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, dalam *Mimbar Hukum Fakultas Hukum Univeritas Gadjah Mada* Volume 24 No. 3, Oktober 2012, Yogyakarta, hal 377-369.

Apabila kita kembali melihat Pasal 15 perjanjian ini, didapati bahwa Pihak Kedua telah melakukan wanprestasi atau cidera janji. Pasal 15:

“Selama dalam waktu pengelolaan oleh Pihak kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka Pihak kedua berkewajiban memelihara keindahan, kebersihan dan menjaga keselamatan dari bahaya kebakaran dan bahaya lainnya...”

Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat secara sepihak mengakhiri perjanjian ini, karena apa yang dilakukan oleh pihak kedua merupakan wanprestasi. Kendati demikian, karena objek dalam perjanjian ini merupakan Barang Milik Daerah, maka kita dapat merujuk pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai barang milik daerah. Peraturan tersebut ialah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dalam peraturan ini, yang dimaksud dengan Barang Milik Daerah ialah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Sedangkan pengelolaan barang milik daerah ialah keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Di dalam peraturan Menteri dalam negeri ini juga diatur mengenai pengakhiran Bangun Guna Serah sebagai berikut:

Pasal 236 ayat (1), BGS/BSG dapat berakhir berdasarkan beberapa hal:

- a. Berakhirnya jangka waktu BGS/BSG sebagaimana tertuang dalam perjanjian BGS/BSG;
- b. Pengakhiran perjanjian BGS/BSG secara sepihak oleh Gubernur/ Bupati/Walikota;
- c. Berakhirnya perjanjian BGS/BSG;
- d. Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Dalam kedua perjanjian ini, pihak kedua telah melakukan wanprestasi, sehingga Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat mengambil tindakan-tindakan yang dianggap perlu. Merujuk pada ketentuan pasal 236 ayat 2 Permendagri ini, maka Wali Kota Semarang dapat mengakhiri secara sepihak perjanjian ini karena tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian. Ketentuan yang dimaksud ialah pasal 15 dalam perjanjian. Kendati demikian, pembatalan perjanjian secara sepihak, dalam beberapa yurisprudensi merupakan sebuah perbuatan melawan hukum. Putusan tersebut antara lain:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 580 PK/Pdt/2015 tanggal 17 Februari 2016, menyatakan:

“Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat;”

2. Putusan Mahkamah Agung No. 28 K/Pdt/2016 tanggal 17 November 2016, menyatakan:
“Bahwa sesuai fakta persidangan terbukti Penggugat adalah pelaksana proyek sesuai dengan Surat Perintah Mulai Kerja yang diterbitkan oleh Tergugat I, proyek mana dihentikan secara sepihak oleh Para Tergugat, sehingga benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;”

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dalam Buku III berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Menurut Rosa Agustina, dalam melakukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.¹²

Meski demikian, pemberhentian pelaksanaan perjanjian secara sepihak tetap dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang, karena hal tersebut diperkenankan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016. Dalam Pasal 236 ayat 3 Permendagri ini disebutkan bahwa: Pengakhiran BGS /BSG sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat dilakukan oleh Gubernur / Bupati / Walikota secara tertulis. Sehingga, jika tindakan pengakhiran dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang maka tindakan tersebut adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri ini juga mengatur mengenai tata cara pengakhiran, sebagai berikut:

Menurut Pasal 237:

¹² Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, 2003, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 117

- 1) Pengakhiran perjanjian BGS/BSG secara sepihak oleh Gubernur/Bupati/Walikota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 236 ayat (1) huruf b, dilaksanakan dengan tahapan:
 - a. Gubernur/Bupati/Walikota menerbitkan teguran tertulis pertama kepada mitra BGS/BSG;
 - b. Dalam hal mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis pertama, Gubernur/ Bupati/ Walikota menerbitkan teguran tertulis kedua;
 - c. Dalam hal mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran kedua dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis kedua, Gubernur/ Bupati/ Walikota menerbitkan teguran tertulis ketiga yang merupakan teguran terakhir; dan
 - d. Dalam hal mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran ketiga dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis ketiga, Gubernur/Bupati/Walikota menerbitkan surat pengakhiran BGS/BSG.
- 2) Setelah menerima surat pengakhiran BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari, mitra BGS/BSG wajib menyerahkan objek BGS/BSG kepada Gubernur/ Bupati/ Walikota.
- 3) Gubernur/ Bupati/ Walikota meminta aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan audit atas objek BGS/BSG yang diserahkan oleh mitra BGS/BSG.
- 4) Audit sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditujukan untuk memeriksa:
 - a. Kesesuaian jumlah dan kondisi objek BGS/BSG antara yang akan diserahkan dengan perjanjian BGS/BSG;
 - b. Kesesuaian bangunan dan fasilitas hasil BGS/BSG antara yang akan diserahkan dengan Perjanjian BGS/BSG; dan
 - c. Laporan pelaksanaan BGS/BSG.
- 5) Aparat pengawasan intern pemerintah melaporkan hasil audit kepada Gubernur/Bupati/Walikota dengan tembusan kepada mitra BGS/BSG.
- 6) Mitra BGS/BSG menindaklanjuti seluruh hasil audit yang disampaikan oleh aparat pengawasan intern pemerintah dan melaporkannya kepada Gubernur/ Bupati/Walikota.
- 7) Serah terima objek BGS/BSG dilakukan paling lambat pada saat berakhirnya jangka waktu BGS/BSG dan dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).

- 8) Mitra tetap berkewajiban menindaklanjuti hasil audit dalam hal terdapat hasil audit yang belum selesai ditindaklanjuti oleh mitra setelah dilakukannya serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (7).
- 9) Pengakhiran sepihak BGS/BSG tidak menghilangkan kewajiban mitra BGS/BSG untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian BGS/BSG.

6.4. Objek Perjanjian yang Dibeli dan Disewa oleh Pihak Ketiga

Pada perjanjian nomor 602/22 Tahun 1992, (Dargo) Terdapat tiga ruang yang menjadi bagian dari seluruh obyek perjanjian yang dibeli oleh pihak ketiga, yaitu PT. POS, BANK CIMB Niaga dan Gereja Kristen, dengan berakhirnya masa perjanjian (30 tahun) maka objek perjanjian yang merupakan aset pemerintah daerah Kota kembali menjadi milik Pemerintah Daerah Kota Semarang.

Untuk obyek perjanjian yang disewakan oleh pihak kedua. Masa sewa menurut Pasal 114 berlangsung paling lama 5 tahun, kecuali sewa untuk infrastruktur berlangsung paling lama 10 tahun.

Adapun bunyi Pasal 114 adalah sebagai berikut:

1. Angka waktu sewa barang milik daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang.
2. Jangka waktu sewa barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. Kerja sama infrastruktur;
 - b. Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - c. Ditentukan lain dalam Undang-Undang.
3. Jangka waktu sewa barang milik daerah untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan berdasarkan perhitungan hasil kajian atas Sewa yang dilakukan oleh pihak yang berkompeten.
4. Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihitung berdasarkan periodesitas Sewa yang dikelompokkan sebagai berikut:
 - a. Per tahun;
 - b. Per bulan;

- c. Per hari; dan
 - d. Per jam.
5. Jangka waktu sewa barang milik daerah dalam rangka kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.

6.5. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian baru akan berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya, berakhirnya perikatan tidak dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perikatan, dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perikatan-perikatan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus. Jika membaca rumusan Pasal 1381 KUH Perdata dapat diketahui bahwa ada sepuluh alasan yang mengakibatkan hapusnya perikatan, yaitu :

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) Pembaharuan utang
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 5) Pencampuran utang
- 6) Pembebasan utang
- 7) Musnahnya barang yang terutang
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal, dan
- 10) Lewatnya waktu (daluwarsa)¹³

Perjanjian ini mulai berlaku tahun 1992, dan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian nomor 602/22/ Tahun 1992 dan Pasal 3 Surat Perjanjian Nomor 602/21/ Tahun 1992, menyebutkan sebagai berikut :

“Kedua belah pihak bersepakat menetapkan jangka waktu Kontrak Bagi Tempat Usaha selama tiga puluh (30) tahun, terhitung Hak Guna Bangunan (HGB) Induk atas nama pihak kedua diterbitkan di atas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pihak Pertama”

¹³ R. Subekti, R. Tjiptosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 2004, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 349

Berdasarkan penelusuran pada Buku Tanah Hak Milik Pada Satuan Rumah Susun, diketahui bahwa:

Tabel VI. 1
Data HGB

No	Bangunan	Tanggal Pendaftaran HGB	Tanggal Berakhir HGB
1	Pusat Pasar Dargo	29 Desember 1997	24 September 2023

Dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan sebagaimana yang disepakati para pihak di dalam Pasal 3 kedua surat perjanjian tersebut, maka perjanjian antara Pemerintah Daerah Kota Semarang dengan PT. Investindo Ciptaperdana pada tahun 2023. Mengingat perjanjian pembangunan pusat pasar Dargo ini menggunakan skema Bangun Guna Serah maka berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Permendagri 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah maka perjanjian ini tidak dapat diperpanjang lagi. Tidak dapat diperpanjang lagi didasarkan pada Pasal 229 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19/2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pasal 229 ayat 1 menyatakan bahwa:

"Untuk perjanjian dengan skema HGB maka jangka waktu BGS/BSG paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani". Selanjutnya ayat 2 Pasal 229 mengatur bahwa "Jangka waktu BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya berlaku untuk 1 (satu) kali perjanjian dan tidak dapat dilakukan perpanjangan."

Selain itu, perlu juga dibahas mengenai status tanah atas kedua perjanjian ini. Secara ringkas, status tanah tersebut ialah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan.¹⁴ Hak Guna Bangunan dapat diberikan atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, maupun tanah hak milik.

Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :

¹⁴ Budi Utomo, *Hukum Perdata*, 2013, Penerbit Sejahtera, Yogyakarta.

1. melaksanakan pembangunan dan/ atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
2. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
3. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
4. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
5. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
6. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

Ketentuan ini, khususnya poin 2, juga dimuat dalam Pasal 15 kedua surat perjanjian ini. Hal ini berarti bahwa pihak kedua dalam kedua perjanjian ini, bukan hanya telah melanggar ketentuan dalam perjanjian (wanprestasi), namun sebagai pemegang Hak Guna Bangunan juga tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan ini. Selain itu, terdapat larangan – larangan bagi pemegang hak guna bangunan, yaitu:

Pasal 43

Pemegang hak guna bangunan dilarang:

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/atau
- d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Dalam perkara ini, Pihak kedua telah menelantarkan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya. Perlu diantisipasi juga oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang mengenai perpanjangan Hak Guna Bangunan, tetapi secara hukum hal tersebut tidak akan terjadi jika Pemerintah Daerah Kota Semarang tidak memberikan persetujuan. Dari kedua perjanjian ini, khususnya dalam Pasal 3 dapat diketahui bahwa status tanah ialah tanah hak pengelolaan

dengan Pemerintah Daerah Kota Semarang sebagai pemegang hak. Sebagai pemegang hak pengelolaan, Pemerintah Daerah Kota Semarang memiliki hak untuk tidak menyetujui perpanjangan Hak Guna Bangunan. Hal ini dimuat dalam Pasal 40, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021, disebutkan sebagai berikut :

Pasal 40

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimarrfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi Cengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syasar sebagai pemegang hak;
 - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonern pemegang hak guna bangunan apabila memenrrhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan di atas Tanah hak milik dapat diperbarui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pacla Kantor Pertanahan.

6.6. Akibat Hukum Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian juga diatur dalam kedua kontrak ini, adapun ketentuan dalam kontrak adalah sebagai berikut :

- a. Surat Perjanjian Nomor 602/21 Tahun 1992
 - Pasal 16
 - (1) Setelah lewat jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yaitu bersamaan dengan habis masa berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB) maka tanah seluas lebih kurang 3.815,8 m² sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) dan seluruh bangunan yang berdiri di atasnya dan seluruh fasilitas serta perlengkapannya yang menjadi satu

kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan tersebut, masuk menjadi inventaris/aset milik Pihak Pertama sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986.

b. Surat Perjanjian Nomor 602/22 Tahun 1992

- Pasal 16

- (1) Setelah lewat jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yaitu bersamaan dengan habis masa berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB) maka tanah seluas lebih kurang 6.574,448 m² sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) dan seluruh bangunan yang berdiri di atasnya dan seluruh fasilitas serta perlengkapannya yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan tersebut, masuk menjadi inventaris/aset milik Pihak Pertama sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986.

Kewajiban untuk mengembalikan obyek perjanjian dari pihak kedua kepada Pemerintah Daerah Kota Semarang diatur dengan tegas oleh Permendagri No. 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Berdasarkan Pasal 221 (2) pada Bagian Prinsip Umum dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2016 disebutkan bahwa:

"Mitra BGS barang milik daerah harus menyerahkan obyek BGS kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern pemerintah."

Pasal 243 (2) dan (3) Permendagri Nomor 9 Tahun 2016 menyebutkan kewajiban mitra menyerahkan hasil BGS kepada Gubernur/Bupati/Walikota. Dan hasil BGS merupakan barang milik daerah.

Digunakannya Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 9 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dalam perjanjian ini karena Permendagri ini:

1. Mencabut Permendagri yang terdahulu yaitu Permendagri Nomor 17 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
2. Permendagri 3 tahun 1986 adalah Permendagri tentang Penyertaan Modal Kepada Pihak Ketiga yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 60 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Di Daerah. UU nomor 5 tahun 1974 ini telah dicabut dan tidak berlaku setelah diundangkannya UU Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang

Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

3. Permendagri 9 tahun 2016 telah menggunakan UU Nomor 23 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679); sebagai dasar pertimbangan pembentukannya.

Dengan demikian maka Pasal 221 dan 243 Permendagri telah dengan jelas sekali memberi kewajiban kepada mitra BGS untuk menyerahkan objek BGS kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pengoperasian dan objek BGS yang merupakan hasil BGS menjadi aset Pemerintah Daerah Kota Semarang.

6.7. Alasan-Alasan Pengakhiran Perjanjian

Kedua Perjanjian ini dapat diakhiri dengan berbagai alasan. Alasan-alasan tersebut dibagi menjadi 3, yaitu alasan yuridis, alasan dari sisi perkotaan, dan alasan dari sisi ekonomi.

a. Alasan-alasan yuridis

- Berangkat dari fakta bahwa Pihak kedua telah melakukan wanprestasi

1. Alasan-alasan Pengakhiran Perjanjian

Terdapat alasan-alasan yang dapat dikemukakan untuk mengakhiri perjanjian, yaitu:

a. Alasan yuridis:

Tabel VI. 2
Alasan – Alasan Yuridis Pengakhiran Perjanjian

No	Perjanjian No. 602 / 22 / Tahun 1992
1	Pihak PT. Investindo Ciptaperdana tidak memenuhi kewajiban dalam pasal 15, sebagai berikut : “Selama dalam waktu pengelolaan oleh Pihak kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka Pihak kedua berkewajiban memelihara keindahan, kebersihan dan menjaga keselamatan dari bahaya kebakaran dan bahaya lainnya.”

2	Pihak Kedua, sebagai pemegang Hak Guna Bangunan telah lalai memenuhi Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah : memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
3	Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kondisi Gedung Dargo yang sangat buruk dan sudah tidak laik pakai karena sebagian besar dari bangunan gedung mengalami kerusakan parah dan tidak memiliki kenyamanan, keamanan, dan keindahan.

b. Alasan Dari Sisi Perkotaan

- Alasan yang didasarkan pada kajian urban desain yang menyatakan bahwa gedung perlu direnovasi dan dapat digunakan untuk hotel dan convention centre, atau untuk youth dan cultural centre, dan dilengkapi dengan kantor pemerintah kota serta hiburan (karaoke atau hiburan untuk remaja). Selain itu perlu tambahan fasilitas seperti lift dan eskalator,
- Masih ada tanah kosong yang seharusnya dibangun oleh pihak kedua ternyata tidak dibangun yang sebenarnya dapat digunakan untuk food court;

c. Alasan dari Sisi Ekonomi

Alasan yang didasarkan pada kajian ekonomi yang menyatakan bahwa gedung tidak dimanfaatkan dengan maksimal sehingga berpotensi merugikan pemerintah Kota padahal gedung berada di lokasi yang strategis karena terletak dekat jalan regional, dekat pasar tradisional dan grosir.

2. Tindakan Hukum yang Dapat Ditempuh

Sebelum menentukan tindakan hukum apa yang dapat ditempuh, berikut merupakan kelemahan-kelemahan Pihak Kedua dalam kedua jenis perjanjian tersebut:

Tabel VI. 3
Kelemahan – Kelemahan Pihak Kedua

No	Kelemahan – kelemahan
1	Pihak Kedua, PT. Investindo Ciptaperdana tidak merawat Gedung bangunan selama masa HGB berlangsung, sehingga dapat dianggap telah melakukan wanprestasi.

2	Pihak Kedua, PT. Investindo Ciptaperdana, menurut ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tidak dapat memperpanjang HGB atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Kota Semarang kecuali disetujui oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang.
3	Berdasarkan Pasal 46 huruf b angka (2), maka Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut dapat diajukan Pembatalan kepada Menteri, dengan alasan bahwa Pihak Kedua tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian.
4	Bentuk perjanjian merupakan perjanjian Bangun Guna Serah, yang objeknya akan menjadi asset Pemerintah Daerah Kota Semarang sehingga tunduk kepada ketentuan Permendagri No. 19 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa Wali Kota dapat mengakhiri secara sepihak apabila mitra tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tertuang dalam perjanjian maupun ketentuan dalam Permendagri ini.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan di atas, maka Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat mengakhiri perjanjian sebelum tahun 2023, karena pihak kedua dalam kedua perjanjian ini telah melakukan wanprestasi. Sesuai dengan ketentuan pasal 23 Surat Perjanjian Surat Perjanjian No. 602/22/Tahun 1992, maka gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri Semarang. Adapun dasar hukum dari gugatan wanprestasi dalam KUHPerdara tersebut diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyebutkan:

“Penggantian biaya, rugi, bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah dimuali diwajibkan apabila debitor (pihak berhutang) setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya.”

Dari uraian pasal tersebut disimpulkan bahwa apabila timbul suatu wanprestasi, maka para pihak dapat meminta ganti kerugian berupa:

1. Biaya (konsen) yaitu segala pengeluaran atau ongkos yang telah nyata-nyata dikeluarkan.
2. Rugi (schaden), yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur disebabkan oleh kelalaian debitor atau pihak mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak.
3. Bunga (interessen), yakni keuntungan yang harus diperoleh Kreditur dari Debitur yang lalai melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak tersebut.

Penyelesaian perkara perdata melalui jalur litigasi, akan membawa dampak pada menang-kalah atau perdamaian. Hal ini telah diantisipasi dalam Pasal 22 kedua surat perjanjian ini. Pasal 22 mengatur sebagai berikut:

- (1) Apabila terdapat perbedaan pendapat tentang pelaksanaan perjanjian ini, maka kedua belah pihak bersepakat menyelesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan;
- (2) Apabila tidak tercapai kata sepakat sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka kedua belah pihak membentuk suatu panitia arbitrase;
- (3) Panitia arbitrase tersebut ayat (2) Pasal ini, terdiri dari 3 (tiga) orang anggota, yaitu satu (1) orang ditunjuk Pihak Pertama, satu (1) orang lagi ditunjuk Pihak Kedua, sedangkan orang ketiga adalah hasil pilihan dari orang yang ditunjuk oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua;
- (4) Apabila Panitia Arbitrase tidak dapat menyelesaikan perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak bersepakat untuk mengajukan ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan ketentuan pasal 22, maka Para Pihak baik dalam Surat Perjanjian Nomor 602/22/Tahun 1992 wajib menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat. Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat meminta agar pihak kedua pada Surat Perjanjian No. 602/22/Tahun 1992 mengembalikan objek perjanjian menjadi aset milik Pemerintah Daerah Kota Semarang, dengan atau tanpa meminta ganti kerugian kepada pihak kedua dalam kedua perjanjian ini.

Beberapa argumentasi yang dapat pakai oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang ketika melakukan musyawarah/mufakat antara lain:

- a. Pemerintah Daerah Kota Semarang tidak akan menuntut ganti kerugian dan biaya lainnya apabila Pihak Kedua dalam kedua perjanjian ini mau menyerahkan tanah beserta bangunan kembali kepada Pemerintah Daerah Kota Semarang sebagai Pemegang Hak Pengelolaan;
- b. Apabila Pemerintah Daerah Kota Semarang harus menunggu hingga tahun 2023 untuk dapat mengambil tanah beserta bangunan, maka PT. Investindo Ciptaperdana harus mengembalikan tanah beserta bangunan dalam kondisi baik, indah, bersih, dan tidak cacat serta permintaan ganti kerugian immateriil.
- c. Kerugian immateriil yang dimaksud ialah berkurangnya keindahan Kota Semarang karena kondisi bangunan yang berada di jalan strategis namun tidak terawat.

Apabila tidak tercapai kesepakatan antara pihak, maka Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat memilih apakah akan menyelesaikan melalui arbitrase atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang.

Arbitrase merupakan alternatif forum penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, tentunya arbitrase memiliki beberapa perbedaan jika dibandingkan dengan pengadilan. Salah satu perbedaan tersebut adalah adanya hak bagi para pihak yang bersengketa untuk menunjuk seseorang atau beberapa orang yang akan memeriksa dan memutus perkara.

Dalam arbitrase, pihak yang memeriksa dan memutus perkara ini disebut sebagai arbiter. Sebenarnya, arbiter ini hampir sama dengan hakim yang ada di pengadilan. Hanya saja di dalam arbitrase, para pihak bisa memilih seseorang yang ditunjuk sebagai arbiter dan dapat memilih apakah sengketa akan diperiksa dan diputus dengan arbiter tunggal atau majelis. Hal ini tentunya berbeda dengan pengadilan di mana dalam pengadilan para pihak tidak dapat memilih hakim yang akan mengadili perkara dan tidak dapat pula memilih untuk diadili dengan hakim tunggal atau majelis hakim karena telah ada ketentuan yang mengatur mengenai jenis perkara apa saja yang dapat diperiksa dan diputus oleh hakim tunggal.¹⁵

Pada umumnya lembaga arbitrase mempunyai kelebihan dibandingkan dengan lembaga peradilan. Kelebihan tersebut antara lain:

1. dijamin kerahasiaan sengketa para pihak;
2. dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif;
3. para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil;
4. para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase; dan

¹⁵ BP Lawyers, *Penunjukan Arbiter dalam Proses Arbitrase*, <https://bplawyers.co.id/2020/02/17/penunjukan-arbiter-dalam-proses-arbitrase/>, diakses pada 25 Maret 2021

5. putusan arbiter merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan.¹⁶

Berbeda dengan putusan pengadilan, putusan arbitrase tidak dapat diajukan banding, kasasi, maupun peninjauan kembali. Selain melalui arbitrase, Pemerintah Daerah Kota Semarang juga dapat mengajukan penyelesaian permasalahan ini melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang.

Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat membuat surat gugatan yang disertai dengan rangkaian persoalan dan petitum-petitum yang diinginkan. Argumentasi gugatan antara lain:

- a. Pihak kedua dalam kedua perjanjian telah melakukan wanprestasi karena lalai dalam memenuhi ketentuan dalam pasal 15 masing-masing surat perjanjian.
- b. Pihak kedua telah melakukan perbuatan melawan hukum (dengan tidak memenuhi ketentuan Pasal 42 dan melanggar ketentuan Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021).

3. Rekomendasi Setelah Berakhirnya Perjanjian

Terdapat beberapa rekomendasi untuk skema perjanjian baru setelah berakhirnya perjanjian ini. Berikut ini disampaikan tabel terkait dengan penggunaan skema perjanjian yang dapat digunakan oleh Pemerintah Kota Semarang berdasarkan kebutuhan.

Tabel VI. 4
Jenis Perjanjian Disesuaikan Dengan Kebutuhan Pemkot Semarang

No	Jenis Tindakan	Jenis Perjanjian Baru	Keuntungan	Kerugian
1	Mempertahankan gedung	Sewa	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tujuan mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah , (Ps. 112); 2. Jangka waktu sewa paling lama 5 tahun dan dapat diperpanjang (Ps. 114); 3. Sewa didasarkan pada formula tarif atau besaran sewa (Ps. 116 – 126); 4. Dilakukan melalui Perjanjian sewa (Ps. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jika penyewaan tidak sesuai dengan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah; 2. Jika tidak ada pengawasan dalam masa sewa

¹⁶ Penjelasan UU No. 30 Tahun 1999

No	Jenis Tindakan	Jenis Perjanjian Baru	Keuntungan	Kerugian
			129); 5. Uang pembayaran sewa dilakukan sebelum perjanjian ditandatangani (Ps. 130); 6. Tidak perlu tender (Ps. 113)	
		KSP	1. Dilakukan jika tidak cukup tersedia dana dalam APBD (Ps. 170) untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, perbaikan barang milik daerah yang dikerjasamakan; 2. Mitra ditetapkan melalui tender, kecuali untuk barang milik daerah yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung (Ps. 170); 3. Jangka waktu KSP paling lama 30 tahun sejak ditandatangani dan dapat diperpanjang (Ps. 177); 4. Biaya persiapan sebelum ada mitra dibebankan pada APBD. Biaya KSP dan pelaksanaan KSP setelah ada mitra dibebankan kepada mitra KSP (Ps. 179); 5. Mitra KSP wajib menyetorkan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan KSP (Ps. 180); 6. Ada audit pelaksanaan KSP (Ps. 191)	Proses membutuhkan waktu lama karena harus melalui tender
2	Mempertahankan gedung hingga proses perobohan	Sewa	Idem dengan keterangan diatas	Idem dengan keterangan di atas
		KSP	Idem dengan keterangan di atas	Idem dengan keterangan di atas
3	Merobohkan gedung dan	BGS/BSG	1. Pertimbangan: pemkot memerlukan bangunan	Membutuhkan waktu lama untuk penyediaan informasi

No	Jenis Tindakan	Jenis Perjanjian Baru	Keuntungan	Kerugian
	membangun kembali		<p>dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk pelayanan umum dan tidak tersedia cukup dana (Ps. 219);</p> <p>2. Sebelum ada mitra BGS/BSG, biaya persiapan dibebankan ke APBD. Setelah ditetapkan mitra BGS/BSG, biaya persiapan dan pelaksanaan dibebankan kepada mitra (Ps. 219);</p> <p>3. Mitra wajib membayar kontribusi setiap tahun dan kewajiban lain (Ps. 221, 231 – 235);</p> <p>4. Pemilihan dan penetapan mitra dilakukan melalui tender (Ps. 227);</p> <p>5. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan hanya berlaku 1 kali perjanjian dan tidak dapat dilakukan perpanjangan (Ps. 229);</p> <p>6. Dibuat melalui perjanjian (Ps. 230);</p> <p>7. Audit kepada mitra (Ps. 237)</p>	mengenai RUTRW dan Penataan Kota, Amdal, Ijin, dll.

Berdasarkan tabel tersebut, terdapat dua alternatif jenis perjanjian yang dapat ditempuh oleh Pemerintah Kota Semarang, yaitu:

1. Apabila Pemerintah Kota Semarang akan tetap mempertahankan gedung dan fasilitas yang ada, maka perjanjian dapat dilanjutkan dengan cara membuat perjanjian sewa atau KSP.

A. Perjanjian Sewa

Berdasarkan Pasal 112 Permendagri Nomor 19/2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Perjanjian sewa dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. Mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah
 - b. memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan/atau
 - c. mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah.
- Penyewaan barang milik daerah dilakukan sepanjang tidak merugikan pemerintah daerah dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah (Pasal 112 ayat 2).

Menurut Pasal 114, Jangka waktu sewa barang milik daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang.

Perpanjangan Jangka Waktu Sewa dan permohonannya dapat dilakukan dengan persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengelola Barang, dan Pengelola Barang, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengguna Barang.

Pada saat berakhirnya perjanjian (Pasal 133) maka Penyewa wajib menyerahkan barang milik daerah pada saat berakhirnya sewa dalam keadaan baik dan layak digunakan secara optimal sesuai fungsi dan peruntukannya. Penyerahan barang milik daerah tersebut dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST). Pengelola Barang/Pengguna Barang harus melakukan pengecekan barang milik daerah yang disewakan sebelum ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima (BAST) guna memastikan kelayakan kondisi barang milik daerah bersangkutan. Penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) dilakukan setelah semua kewajiban penyewa dipenuhi (Pasal 134).

B. Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan (KSP)

Pemilihan Kerjasama Pemanfaatan dilakukan dengan tujuan mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah; dan/atau meningkatkan penerimaan pendapatan daerah (Pasal 169-218 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19/2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah).

Menurut Pasal 170, KSP atas barang milik daerah dilaksanakan apabila tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik daerah yang dikerjasamakan. Mitra KSP ditetapkan melalui tender, kecuali

untuk barang milik daerah yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung (Pasal 170 ayat (1)).

Mitra KSP harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan menyetor pembagian keuntungan hasil KSP ke rekening Kas Umum Daerah. Perhitungan besaran kontribusi pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yang merupakan bagian pemerintah daerah, harus memperhatikan perbandingan nilai barang milik daerah yang dijadikan objek KSP dan manfaat lain yang diterima pemerintah daerah dengan nilai investasi mitra dalam KSP (Pasal 170 ayat 3 dan 4).

Hasil KSP dapat berupa tanah, gedung, bangunan, serta sarana dan fasilitas yang diadakan oleh mitra KSP. Sarana dan fasilitas hasil KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain: peralatan dan mesin, jalan, irigasi, dan jaringan; aset tetap lainnya; dan aset lainnya. Hasil KSP tersebut menjadi bagian dari pelaksanaan KSP dan menjadi barang milik daerah sejak diserahkan kepada pemerintah daerah sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian (Pasal 174).

Dalam pelaksanaan KSP, mitra KSP dapat melakukan perubahan dan/atau penambahan hasil KSP. Perubahan dan/atau penambahan hasil KSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara addendum perjanjian untuk menghitung kembali besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan (Pasal 176).

Jangka waktu KSP paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang (Pasal 177) dan selama itu Mitra KSP wajib menyetorkan kontribusi tetap; dan pembagian keuntungan KSP (Pasal 180). Berakhirnya KSP Pasal 190 (1) karena berakhirnya jangka waktu KSP sebagaimana tertuang dalam perjanjian; diakhiri secara sepihak oleh Gubernur/Bupati/Walikota atau Pengelola Barang, berakhirnya perjanjian KSP.

Pengakhiran sepihak dapat dilakukan apabila mitra KSP: tidak membayar kontribusi tetap selama 3 (tiga) tahun berturut-turut; tidak membayar pembagian keuntungan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut sesuai perjanjian KSP; atau tidak memenuhi kewajiban selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b sebagaimana tertuang dalam perjanjian KSP. Pengakhiran KSP) dilakukan secara tertulis (Pasal 191)

Mitra harus melaporkan akan mengakhiri KSP paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu KSP berakhir. Gubernur/Bupati/Walikota atau Pengelola Barang meminta auditor independen/aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan audit atas pelaksanaan KSP. Auditor independen/aparat pengawasan intern pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menyampaikan hasil audit kepada Gubernur/Bupati/Walikota, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang. Hasil tersebut selanjutnya diserahkan kepada mitra KSP. Dibatalkan dengan akte notaris Ps 179 ayat 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19/2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

2. Dalam hal gedung akan dirobohkan maka selama proses untuk perobohan (misalnya appraisal, analisa dampak lingkungan, tender untuk mencari mitra dan sebagainya) perjanjian sewa atau KSP dapat digunakan.
3. Selanjutnya setelah gedung dirobohkan dan tanah sudah siap untuk dibangun gedung baru maka perjanjian kerjasama berupa BGS/BSG dapat digunakan. Ketentuan perjanjian BGS/BSG mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19/2016 tentang pedoman pengelolaan barang milik daerah.

Pertimbangannya:

Pertimbangannya:

Pada peraturan tersebut telah diatur secara lengkap mengenai substansi perjanjian yang harus dimasukkan ke dalam perjanjian, yang meliputi: obyek perjanjian, besaran hasil BGS/BSG yang digunakan langsung untuk tugas dan fungsi pengelola barang/pengguna barang, hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian, ketentuan mengenai berakhirnya BGS/BSG, sanksi, penyelesaian perselisihan, dan bentuk perjanjian dalam akte notaris.

6.8. Kesimpulan Kajian Yuridis

Dari uraian-uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut:

1. Pihak Kedua, baik PT. Investindo Ciptaperdana telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan melanggar ketentuan dalam Pasal 15 Surat Perjanjian No. 602/22/1992.
2. Apabila Pemerintah Daerah Kota Semarang hendak mengakhiri perjanjian secara sepihak, maka dapat dilakukan dengan membuat surat teguran tertulis dan tahapan-tahapan yang ditentukan dalam Permendagri No. 19 Tahun 2016.

3. Pihak Pemerintah Daerah Kota Semarang, dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang, sesuai dengan ketentuan Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021.
4. Guna menghindari sengketa di kemudian hari, maka Penyelesaian dapat dilakukan dengan musyawarah/mufakat terlebih dahulu.
5. Apabila telah tercapai kesepakatan, maka dapat dilakukan perubahan-perubahan terhadap kedua perjanjian tersebut.
6. Jika tidak tercapai mufakat, maka Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

BAB VII

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

7.1. Kesimpulan

A. Tata Ruang

Kesimpulan secara tata ruang, bangunan eksisting mematuhi peruntukan lahan yaitu sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Tetapi belum menyesuaikan dengan intensitas pemanfaatan lahan yang diijinkan contohnya RTH. Hal ini perlu diperhatikan untuk pembangunan gedung atau revitalisasi gedung selanjutnya agar menyesuaikan dengan aturan zonasi yang berlaku. Berdasarkan pengamatan dan analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa kondisi eksisting bangunan gedung Dargo secara visual memiliki kondisi fisik yang sangat buruk dan sudah tidak laik pakai karena sebagian besar dari bangunan gedung mengalami kerusakan parah dan tidak memiliki kenyamanan, keamanan, dan keindahan.

Tabel VII. 1
Potensi dan Permasalahan Fisik Bangunan Gedung Dargo

NO	ASPEK	POTENSI	PERMASALAHAN
1.	Tapak	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi strategis - Aksesibilitas yang baik 	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak terdapat TPS - Aliran drainase tidak baik dikarenakan sampah yang menumpuk - Tidak terdapat sign/tanda-tanda - Tidak terdapat pengedap suara/tingkat kebisingan tinggi - Tingkat kualitas lingkungan rendah
2.	Kondisi fisik/material bangunan bagian eksterior		<ul style="list-style-type: none"> - Selubung bangunan finishing cat mengalami kerusakan ringan - Penutup atap mengalami kerusakan ringan dengan keretakan pada bagian samping dari penutup atap

NO	ASPEK	POTENSI	PERMASALAHAN
3.	Kondisi fisik/material bangunan bagian interior		<ul style="list-style-type: none"> - Dinding mengalami kerusakan seperti tembok yang retak - Penutup lantai interior mengalami kerusakan seperti keramik yang pecah dan terlepas - Kondisi pintu tidak laik karena finishing pada pintu yang sudah berkarat - Kondisi jendela mengalami kerusakan berat seperti jendela kaca yang pecah sehingga air hujan masuk ke dalam bangunan - Kondisi plafon mengalami kerusakan akibat rembesan air hujan
4.	Kondisi eksisting struktur	Kolom balok memiliki kondisi pada area tertentu baik, sebagian besar mengalami keretakan.	<ul style="list-style-type: none"> - Kondisi balok retak struktur. - Kondisi kolom mengalami keretakan. - Lantai mengalami penurunan tanah. - Kondisi jalan menuju parkir atas mengalami retakan struktur
5.	Kondisi Mekanikal Elektrikal.	Tersedianya sumur dalam.	<ul style="list-style-type: none"> - Instalasi air bersih mengalami kebocoran. - Instalasi AC sudah tidak berfungsi, sebagian besar hilang. - Roof tank berlumut. - Talang air hujan mengalami sumbatan, yang mengakibatkan kebocoran. - Tidak adanya proteksi kebakaran. - Eskalator dalam keadaan tidak terawatt. - Ruang genset tidak difungsikan sebagaimana mestinya. - Instalasi listrik pada panel sudah tidak layak. - Komponen pada panel – panel listrik sudah tidak lengkap. - Adanya sambungan – sambungan baru yang tidak sesuai standar. - Instalasi penerangan sudah mengalami

NO	ASPEK	POTENSI	PERMASALAHAN
			kerusakan. Potensi terjadinya kebakaran akibat sambungan listrik yang tidak sesuai. Tidak adanya proteksi petir.

B. Legalitas

1. Pihak Kedua, baik PT. Investindo Ciptaperdana telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan melanggar ketentuan dalam Pasal 15 Surat Perjanjian No. 602/22/1992.
2. Pihak Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat mengakhiri secara sepihak kedua Perjanjian tersebut, dengan berlandaskan pada:
 - Pasal 42 dan Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; dan
 - Pasal 236 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, atau
3. Memberikan sanksi berdasarkan Pasal 41 ayat (2) dan Pasal 45, Undang-Undang Bangunan Gedung sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Cipta Kerja.

Tabel VII. 1

Alasan – Alasan Yuridis Pengakhiran Perjanjian

No	Perjanjian No. 602 / 22 / Tahun 1992
1	Pihak PT. Investindo Ciptaperdana tidak memenuhi kewajiban dalam pasal 15, sebagai berikut : “Selama dalam waktu pengelolaan oleh Pihak kedua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka Pihak kedua berkewajiban memelihara keindahan, kebersihan dan menjaga keselamatan dari bahaya kebakaran dan bahaya lainnya.”
2	Pihak Kedua, sebagai pemegang Hak Guna Bangunan telah lalai memenuhi Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah : memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
3	Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kondisi Gedung Dargo yang sangat buruk dan sudah tidak laik pakai karena sebagian besar dari bangunan gedung mengalami kerusakan parah dan tidak memiliki kenyamanan, keamanan, dan keindahan.

Tabel VII. 2
Kelemahan – Kelemahan Pihak Kedua

No	Kelemahan – kelemahan
1	Pihak Kedua, PT. Investindo Ciptaperdana tidak merawat Gedung bangunan selama masa HGB berlangsung, sehingga dapat dianggap telah melakukan wanprestasi.
2	Pihak Kedua, PT. Investindo Ciptaperdana, menurut ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tidak dapat memperpanjang HGB atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Kota Semarang kecuali disetujui oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang.
3	Berdasarkan Pasal 46 huruf b angka (2), maka Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut dapat diajukan Pembatalan kepada Menteri, dengan alasan bahwa Pihak Kedua tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian.
4	Bentuk perjanjian merupakan perjanjian Bangun Guna Serah, yang objeknya akan menjadi asset Pemerintah Daerah Kota Semarang sehingga tunduk kepada ketentuan Permendagri No. 19 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa Wali Kota dapat mengakhiri secara sepihak apabila mitra tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tertuang dalam perjanjian maupun ketentuan dalam Permendagri ini.

7.2. Rekomendasi

A. Kondisi Fisik Bangunan Gedung

1. Melakukan audit konstruksi untuk Gedung Dargo untuk mengetahui kondisi keseluruhan bangunan gedung.

B. Legalitas

1. Pemerintah Kota menghentikan perjanjian sebelum berakhir masa perjanjian dengan alasan pihak kedua ingkar janji atau wanprestasi (lihat analisis mengenai alasan pengakhiran perjanjian). Proses untuk memberhentikan perjanjian menyesuaikan Pasal 236 dan 237 Permendagri Nomor 19 Tahun 2016;
2. Dalam hal perjanjian diakhiri oleh Pemerintah Kota sebelum berakhirnya masa perjanjian maka pemerintah Kota harus meminta ganti kerugian kepada pihak kedua atas kewajiban-kewajiban yang tidak dipenuhi atau tidak dilakukan selama perjanjian berlangsung. Pemerintah Kota wajib melakukan audit terhadap bangunan untuk menghitung kerugian yang diderita sebagai akibat penelantaran terhadap bangunan dan aset pemerintah Kota dan untuk menuntut ganti kerugian;
3. Pemerintah Kota mewajibkan pihak kedua menjalankan kewajiban setelah perjanjian berakhir sebagaimana yang diatur dalam Pasal 237 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

4. Pedoman yang harus digunakan Pemerintah Kota ketika memberhentikan perjanjian dan tetap menuntut pemenuhan kewajiban dari pihak kedua (Pasal 237 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016:

Pasal 237

- 1) Pengakhiran perjanjian BGS/BSG secara sepihak oleh Gubernur/Bupati/Walikota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 236 ayat (1) huruf b, dilaksanakan dengan tahapan:
 - a. Gubernur/Bupati/Walikota menerbitkan teguran tertulis pertama kepada mitra BGS/BSG;
 - b. Dalam hal mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis pertama, Gubernur/Bupati/Walikota menerbitkan teguran tertulis kedua;
 - c. Dalam hal mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran kedua dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis kedua, Gubernur/Bupati/Walikota menerbitkan teguran tertulis ketiga yang merupakan teguran terakhir; dan
 - d. Dalam hal mitra BGS/BSG tidak melaksanakan teguran ketiga dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan teguran tertulis ketiga, Gubernur/Bupati/Walikota menerbitkan surat pengakhiran BGS/BSG.
- 2) Setelah menerima surat pengakhiran BGS/BSG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari, mitra BGS/BSG wajib menyerahkan objek BGS/BSG kepada Gubernur/ Bupati/Walikota.
- 3) Gubernur/Bupati/Walikota meminta aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan audit atas objek BGS/BSG yang diserahkan oleh mitra BGS/BSG.
- 4) Audit sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditujukan untuk memeriksa:
 - a. Kesesuaian jumlah dan kondisi objek BGS/BSG antara yang akan diserahkan dengan perjanjian BGS/BSG;
 - b. Kesesuaian bangunan dan fasilitas hasil BGS/BSG antara yang akan diserahkan dengan Perjanjian BGS/BSG; dan
 - c. Laporan pelaksanaan BGS/BSG.
- 5) Aparat pengawasan intern pemerintah melaporkan hasil audit kepada Gubernur/Bupati/Walikota dengan tembusan kepada mitra BGS/BSG.

- 6) Mitra BGS/BSG menindaklanjuti seluruh hasil audit yang disampaikan oleh aparat pengawasan intern pemerintah dan melaporkannya kepada Gubernur/Bupati/Walikota.
- 7) Serah terima objek BGS/BSG dilakukan paling lambat pada saat berakhirnya jangka waktu BGS/BSG dan dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).
- 8) Mitra tetap berkewajiban menindaklanjuti hasil audit dalam hal terdapat hasil audit yang belum selesai ditindaklanjuti oleh mitra setelah dilakukannya serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (7).
- 9) Pengakhiran sepihak BGS/BSG tidak menghilangkan kewajiban mitra BGS/BSG untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian BGS/BSG.
5. Perjanjian dengan konsep BGS yang dilakukan antara Pemerintah Kota Semarang dan PT. Investindo Cipta Perdana tidak bisa diperpanjang setelah berakhirnya satu kali masa perjanjian selama 30 tahun. Dasar hukumnya adalah Pasal 229 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19/2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
6. Bentuk perjanjian yang baru akan ditentukan dan dipengaruhi kebijakan Pemerintah Kota untuk mempertahankan gedung dan fasilitas yang ada, maka bentuk perjanjian yang dapat digunakan adalah Sewa atau KSP.
7. Apabila dirobohkan maka dalam waktu antara gedung masih dapat digunakan dengan menggunakan perjanjian sewa atau KSP. Apabila gedung akan dirobohkan maka selama proses untuk perobohan dilakukan (misalnya appraisal, analisa dampak lingkungan, tender untuk mencari mitra dan sebagainya) perjanjian sewa atau KSP dapat digunakan;
8. Setelah gedung dirobohkan dan tanah siap untuk dibangun maka perjanjian yang digunakan adalah BGS/BSG;
9. Semua persyaratan terkait dengan persiapan, pembuatan perjanjian dan pelaksanaan perjanjian baik perjanjian sewa, KSP maupun BGS/BSG harus mendasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19/2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
10. Apabila Pemerintah Daerah Kota Semarang hendak mengakhiri perjanjian secara sepihak, maka dapat dilakukan dengan membuat surat teguran tertulis dan tahapan-tahapan yang ditentukan dalam Permendagri No. 19 Tahun 2016.
11. Pihak Pemerintah Daerah Kota Semarang, dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/

pertanahan dan tata ruang, sesuai dengan ketentuan Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021.

12. Menetapkan Bangunan Gedung Dargo Semarang, tidak laik fungsi (dengan terlebih dahulu diberikan keterangan bahwa bangunan gedung tidak laik fungsi);
13. Guna menghindari sengketa di kemudian hari, maka Penyelesaian dapat dilakukan dengan musyawarah/mufakat terlebih dahulu.
14. Apabila telah tercapai kesepakatan, maka dapat dilakukan perubahan-perubahan terhadap kedua perjanjian tersebut.
15. Jika tidak tercapai mufakat, maka Pemerintah Daerah Kota Semarang dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.