

SKRIPSI

**PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI
DI KAWASAN INDUSTRI PULOGADUNG**

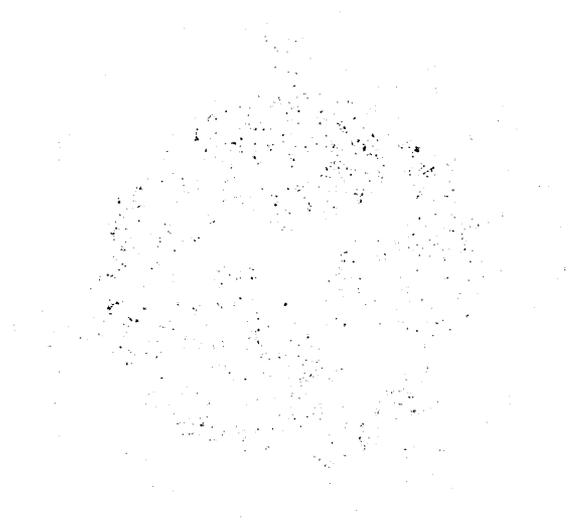


AMANDA PUSPITA
030115230

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

SECRET

THE UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF DEFENSE



OFFICIAL USE ONLY

DEFENSE ATTORNEY GENERAL
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
WASHINGTON, D.C.

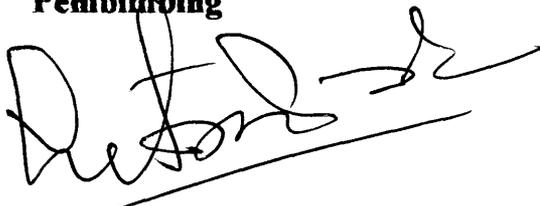
SECRET

**PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI
DI KAWASAN INDUSTRI PULOGADUNG**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI
SYARAT-SYARAT GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM**

Pembimbing



Lisman Iskandar, S.H.,M.S
NIP. 130 675 526

Penyusun



Amanda Puspita
NIM 030115230

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

UNIVERSITAS PADJARAN
FAKULTAS HUKUM

SKRIPSI

**DIJUKAN UNTUK MELengkapi TUGAS DAN MEMENUHI
SYARAT-SYARAT GUNA MEMPEROLEH GEJAR SARJANA HUKUM**

Program

Revisi

Disusun dan
dikumpulkan oleh

Disusun dan
dikumpulkan oleh

UNIVERSITAS PADJARAN
FAKULTAS HUKUM
JURUSAN HUKUM
1998

**TELAH DIUJI DAN DIPERTAHANKAN DIDEPAN PANITIA
PENGUJI PADA HARI KAMIS TANGGAL, 21 APRIL 2005**

Panitia Penguji Skripsi

Ketua : Bambang Sugeng Ariadi, S.H.,M.H



Handwritten signature of Bambang Sugeng Ariadi, S.H.,M.H. The signature is written in black ink and is positioned above a horizontal line.

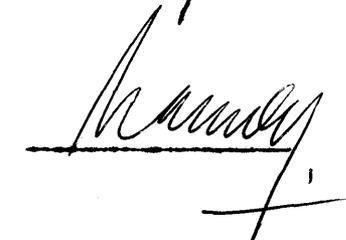
Anggota : 1. Lisman Iskandar, S.H.,M.S

2. Trisadini Prasastinah, S.H.,M.H



Handwritten signature of Trisadini Prasastinah, S.H.,M.H. The signature is written in black ink and is positioned above a horizontal line.

3. Naniek Endang Wrediningsih, S.H



Handwritten signature of Naniek Endang Wrediningsih, S.H. The signature is written in black ink and is positioned above a horizontal line.

TELAH DIJUDIKAN DIPERLENGKAPKAN KEDEPAN PARTITA
PENGUJI PADA HARI KANIS TANGGAL 21 APRIL 2002

Panitia Penguji Skripsi

Hamang Sugeng Ariadi, S.H., M.H. : Ketua

I. Isman Iskandar, S.H., M.S. : Anggota

S. Triadini Prasasti, S.H., M.H.

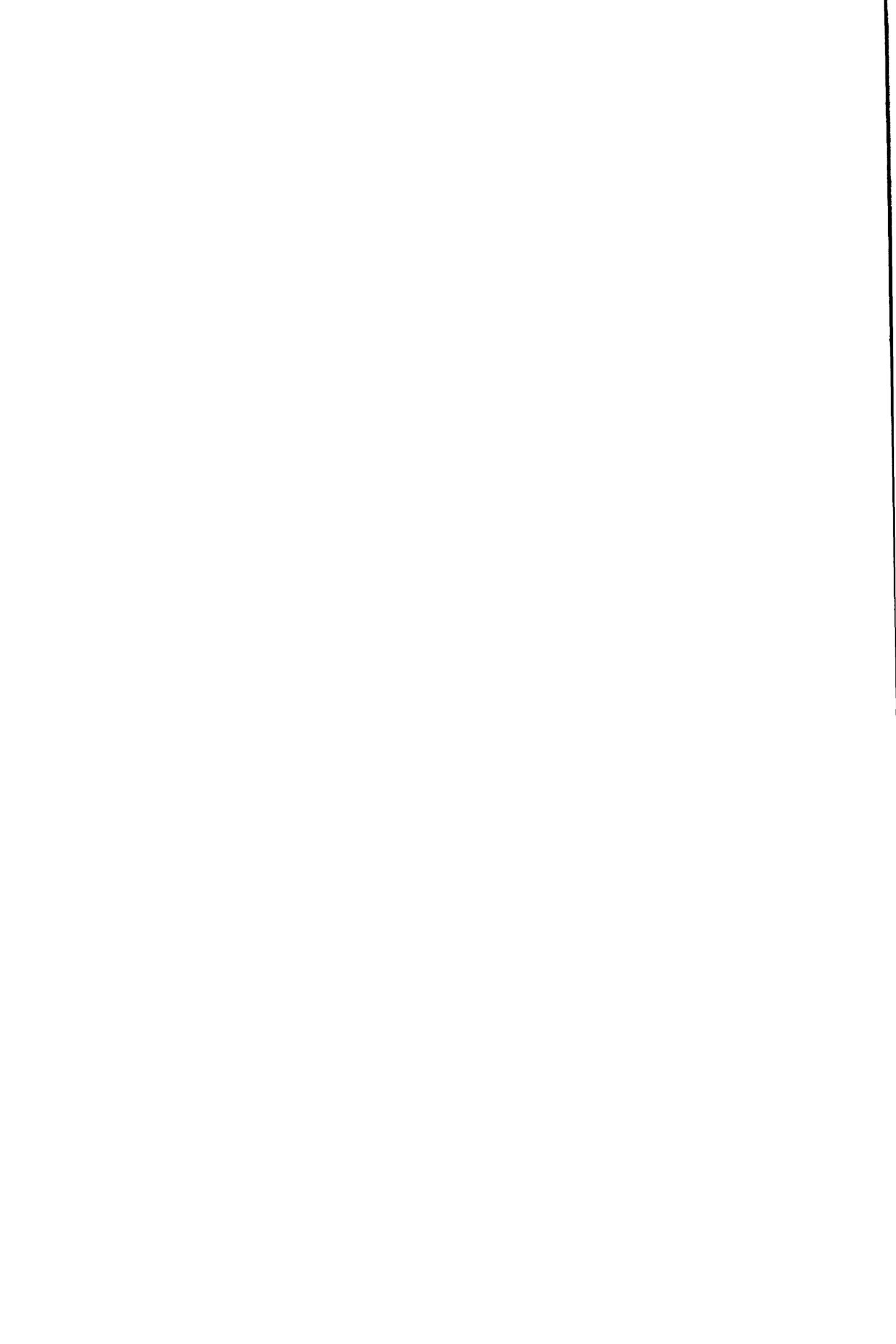
3. Nani Endang Widiyanti

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karuniaNya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUTRI DI KAWASAN INDUSTRI PULOGADUNG", yang saya ajukan sebagai penulisan akhir program sarjana bidang Ilmu Hukum di Universitas Airlangga Surabaya. Keberhasilan dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik moril ataupun materiil. Oleh karena itu saya ingin mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Mamaku yang aku sayangi yang uda memberikan dukungan baik secara moril dan materiil.
2. Almarhum papa, meskipun papa uda ga ada makasih ya papa. Karena papa uda sayang ama keluarga. Moga-moga anakmu berhasil kaya papa.
3. Bapak Lisman Iskandar ,S.H.,M.S.,selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan kepada saya hingga terselesaikan skripsi ini.
4. Bapak Bambang Sugeng AS.,S.H.,M.H., selaku ketua tim penguji skripsi terima kasih dan maaf atas segala kesalahan saya.
5. Bu Trisadini Prasastinah Usanti,S.H.,M.H dan bu Naniek Endang Wrediningsih,S.H terima kasih telah meluangkan waktunya untuk menguji dan mengoreksi skripsi dan sarannya.



6. Para staf dan karyawan dari PT.JIEP yang telah membantu dalam memberikan informasi untuk terselesaikan skripsi ini.

7. Siska, thanks banget uda ngedukung aku slama ini and uda nemenin aku baik sedih maupun seneng terutama sekarang. Thanks ya?

8. Karina, thanks banget uda nemenin aku ujian skripsi and uda doain aku selama ujian skripsi and thank atas saran dan dukungannya.

9. Yus, thanks banget buat dukungannya

10. Meta thanks uda jadi adik and temenku, thanks uda bantuin aku selama ini.

11. Kakakku Lita, thanks buat bantuannya baik moril dan materiil

12. Thanks for the man that I can't tell his name thanks for your help before like now and thank that u've really hurt me.

13. Temen-temenku yang ngga bisa aku sebutin namanya thanks buat bantuannya.

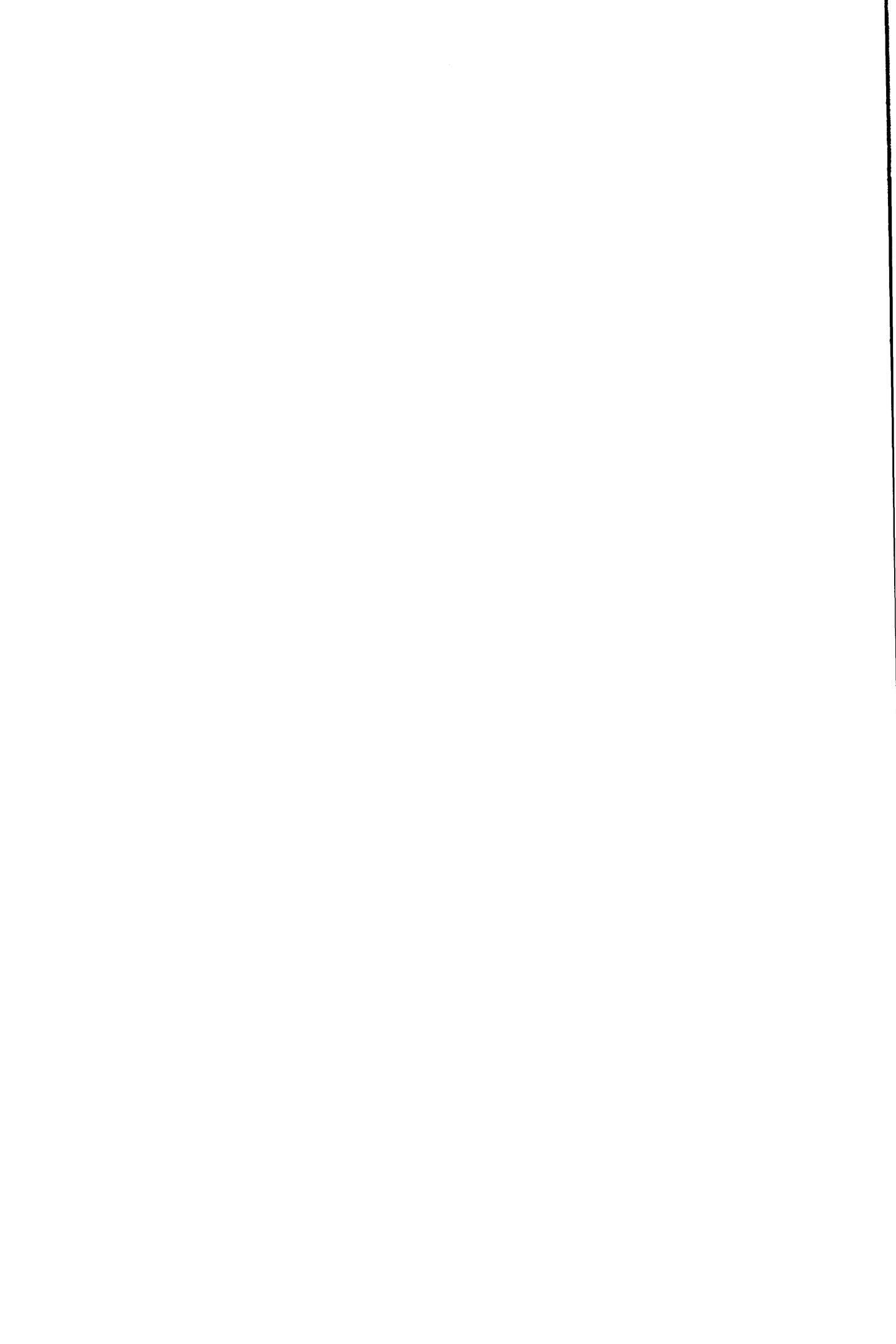
Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada saya.

Saya sadar sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya saya mengharap masukan, baik berupa kritik dan saran demi tersempurnanya skripsi ini. Semoga bermanfaat bagi kita semua.

Wasalamu'alaikum Wr.Wb.

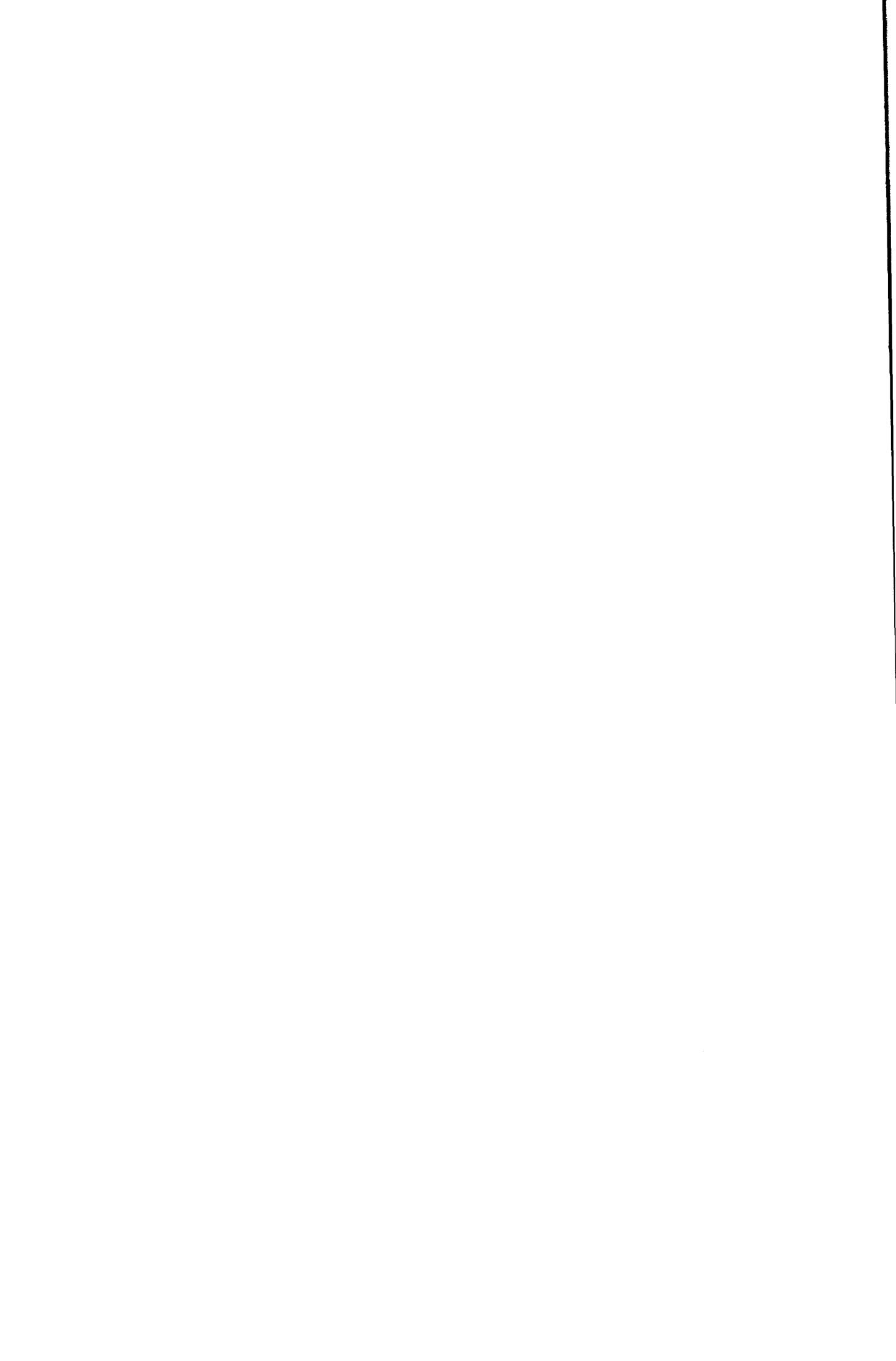
Surabaya, 2 Mei 2005

Penulis



DAFTAR ISI

BAB I. Pendahuluan.....	1
1. Latar Belakang Dan Rumusan Masalah.....	1
2. Penjelasan judul.....	13
3. Alasan Pemilihan Judul.....	15
4. Tujuan Penulisan.....	17
5. Metode Penulisan.....	17
6. Pertanggungjawaban Sistimatika.....	19
BAB II Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.....	22
1. Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Dalam Kerangka Hukum Perjanjian.....	22
2. Bentuk Hubungan Hukum Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.....	25
3. Prosedur Terjadinya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.....	36
4. Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.....	41
5. Berakhirnya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.....	47
BAB III Akibat Hukum Peralihan Tanah Kapling Industri Tanpa Seijin PT. JIEP.....	50
1. Prosedur Pengalihan Tanah Kapling Industri.....	58



2. Pengalihan Tanah Kapling Industri Tanpa Seijin PT. JIEP.....65

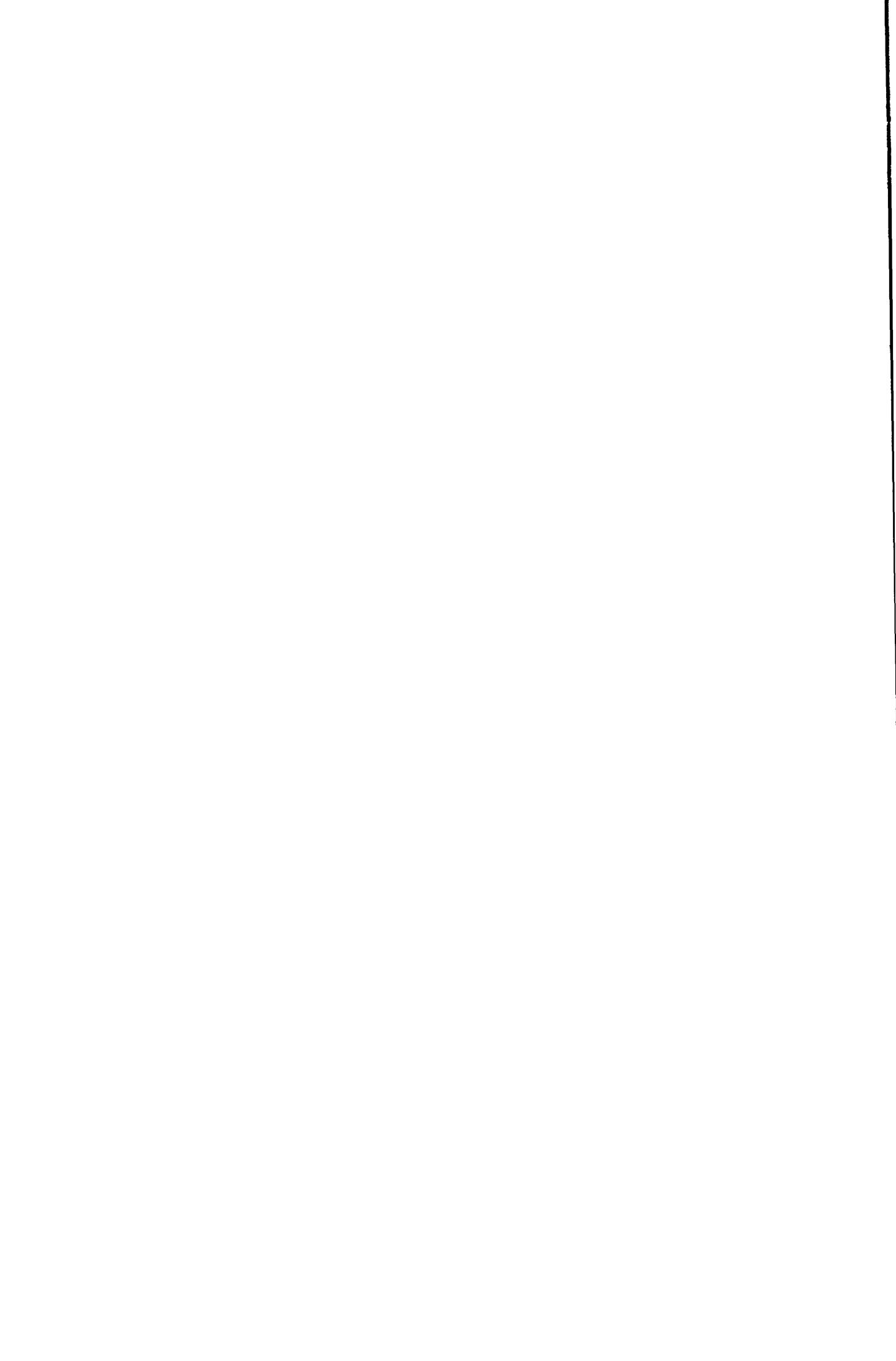
BAB IV PENUTUP.....61

1. Kesimpulan.....68

2. Saran.....69

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

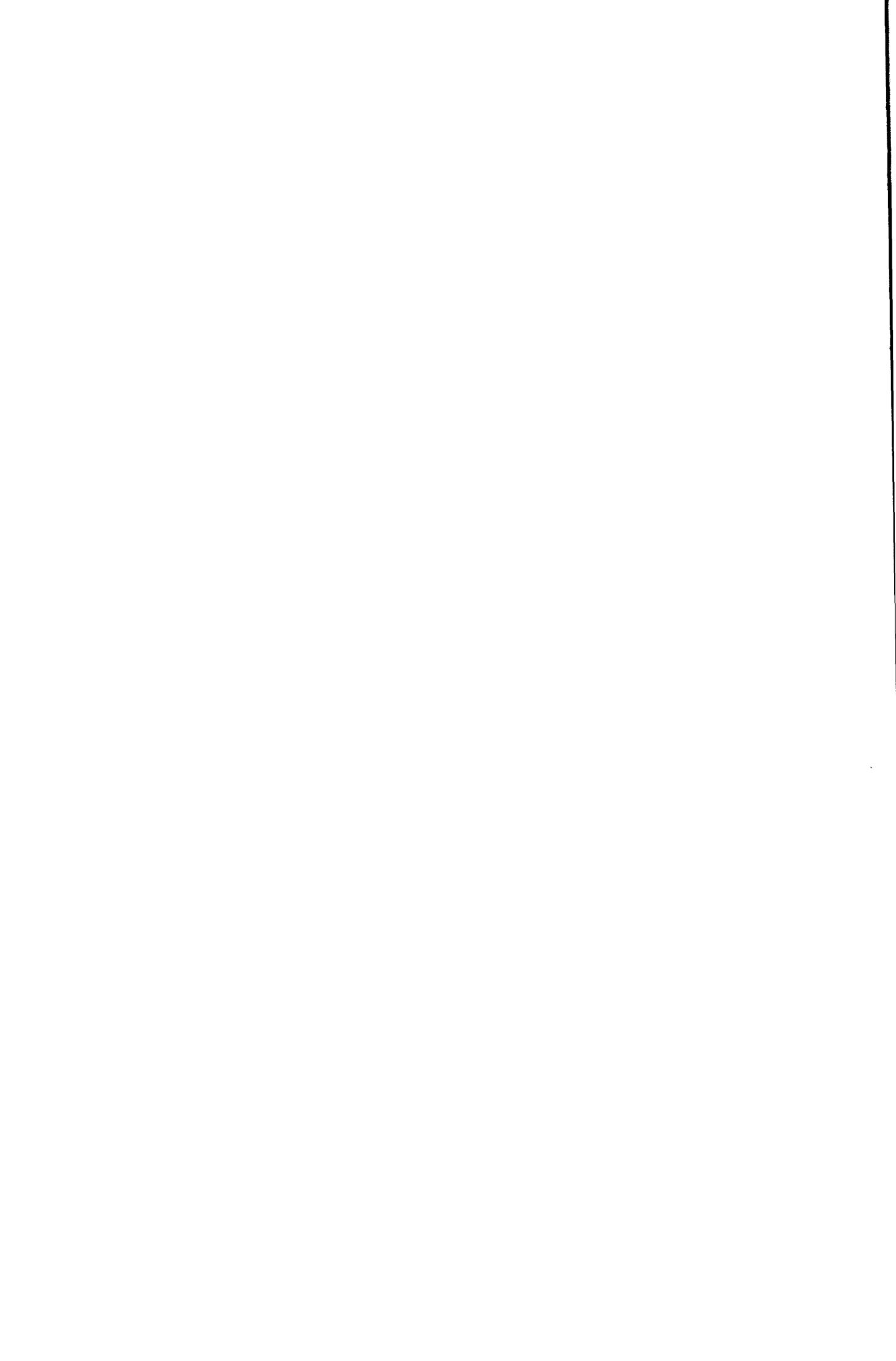
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Pada saat sekarang polusi udara dan pencemaran udara, air dan berbagai macam bentuk polusi dan pencemaran yang lain merupakan masalah di suatu Negara. Banyak sekali dampak negatif dan masyarakat yang dirugikan akibat adanya pencemaran lingkungan hidup.

Adanya pencemaran lingkungan tersebut terutama diakibatkan oleh manusia yang tidak bertanggung jawab atas pembangunan sarana industri. Mereka tidak memikirkan akibat dari pembangunan pabrik atau sarana industri yang lain yang mengakibatkan pencemaran lingkungan. Mereka membangun tanpa melihat penduduk yang bertempat tinggal di sekitar pembangunan sarana industri, akibatnya banyak penduduk yang bertempat tinggal di sekitar sarana perindustrian yang merasa terganggu kesehatannya dengan adanya pembangunan perindustrian.

Untuk mengatasi adanya pencemaran lingkungan di Indonesia dibangun kawasan industri. Dengan adanya kawasan industri tingkat pencemaran lingkungan menurun. Karena dalam kawasan industri tersebut adanya pemantauan dan pengelolaan lingkungan untuk mencegah dan menanggulangi kerusakan dan pencemaran lingkungan hidup.

Di daerah Ibu Kota Jakarta tepatnya di Jakarta Timur telah dibangun Kawasan Industri Pulogadung yang selanjutnya disebut KIP. Areal KIP terletak di Jakarta Timur, Kecamatan Cakung terbagi menjadi dua kelurahan yaitu kelurahan



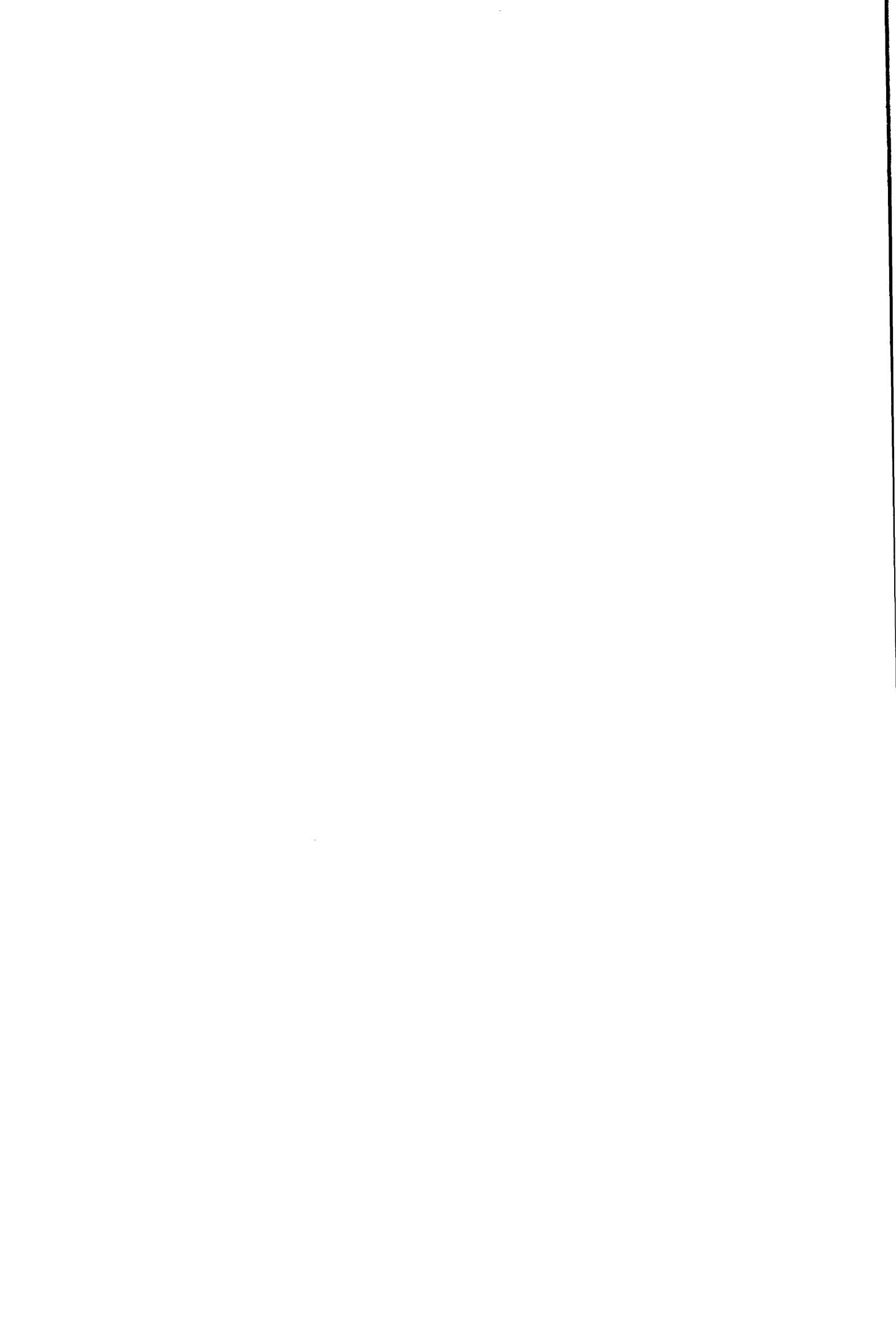
Rawaterate dan kelurahan Jatinegara. Dengan pindahnya kantor Walikotamadya Jakarta Timur ke Pulogebang maka saat ini KIP berada di pusat Jakarta Timur. Hal demikian semakin menambah pesatnya perkembangan karena didukung dengan prasarana yang baik serta pemasaran hasil industri akan lebih mudah mencapai sasaran ke kota Jakarta dan seluruh wilayah Indonesia.

KIP ditetapkan dengan surat keputusan Gubernur nomor :1b.2/3/35/1969 tanggal 20 Mei 1969 sebagai proyek terpadu yang merupakan kawasan industri pertama di Indonesia. Pengelolaan KIP diserahkan kepada PT. Persero Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP). Kantor PT JIEP untuk sementara terletak di Jalan Pulokambing No.1 Kawasan Industri Pulogadung (KIP) Jakarta Timur. PT JIEP sebagai pengelola KIP didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 28 Tahun 1973, dengan komposisi pemilikan saham 50% dari Departemen Keuangan dan 50% dari Pemerintah DKI Jakarta.¹

Produk KIP yang ditawarkan saat ini adalah:

- Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) adalah bangunan yang disewakan kepada investor menengah keatas untuk digunakan sebagai pabrik.
- Sarana Usaha Industri Kecil (SUIK) adalah bangunan yang disewakan untuk para pengusaha ekonomi lemah dengan tarif sewa relatif murah.
- Tanah Kapling Industri (TKI) adalah tanah kapling yang dipersiapkan sedemikian rupa sehingga dapat dimanfaatkan optimal, siap dibangun dengan

¹ Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PERSERO) *Petunjuk Bagi Investor Kawasan Industri Pulogadung, 1998, h.1*



level setinggi jalan Ukuran kapling mulai dari 2000M2 dapat menampung industri berskala kecil, menengah dan besar.²

Di Kawasan Industri Pulogadung setiap orang atau badan hukum yang mempergunakan produk yang ada di kawasan industri disebut investor. Jadi badan hukum yang membeli tanah kapling industri di kawasan industri Pulogadung disebut investor.³

Dalam Kawasan Industri Pulogadung pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup mutlak dilakukan untuk dilakukan secara teratur oleh semua pihak yang terkait dengan koordinasi PT. JIEP. Sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku dengan terbitnya deregulasi / Palto 23 Oktober 1993, bahwa di dalam kawasan industri hanya ada satu AMDAL, yaitu AMDAL kawasan industri bagi perusahaan-perusahaan industri di dalamnya akan mengacu kepada AMDAL kawasan industri tersebut. Dalam hal ini investor wajib membuat upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan yang secara garis besarnya acuan pembuatan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan⁴

Beberapa asas dari kontrak sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut:

1. Hukum kontrak bersifat mengatur

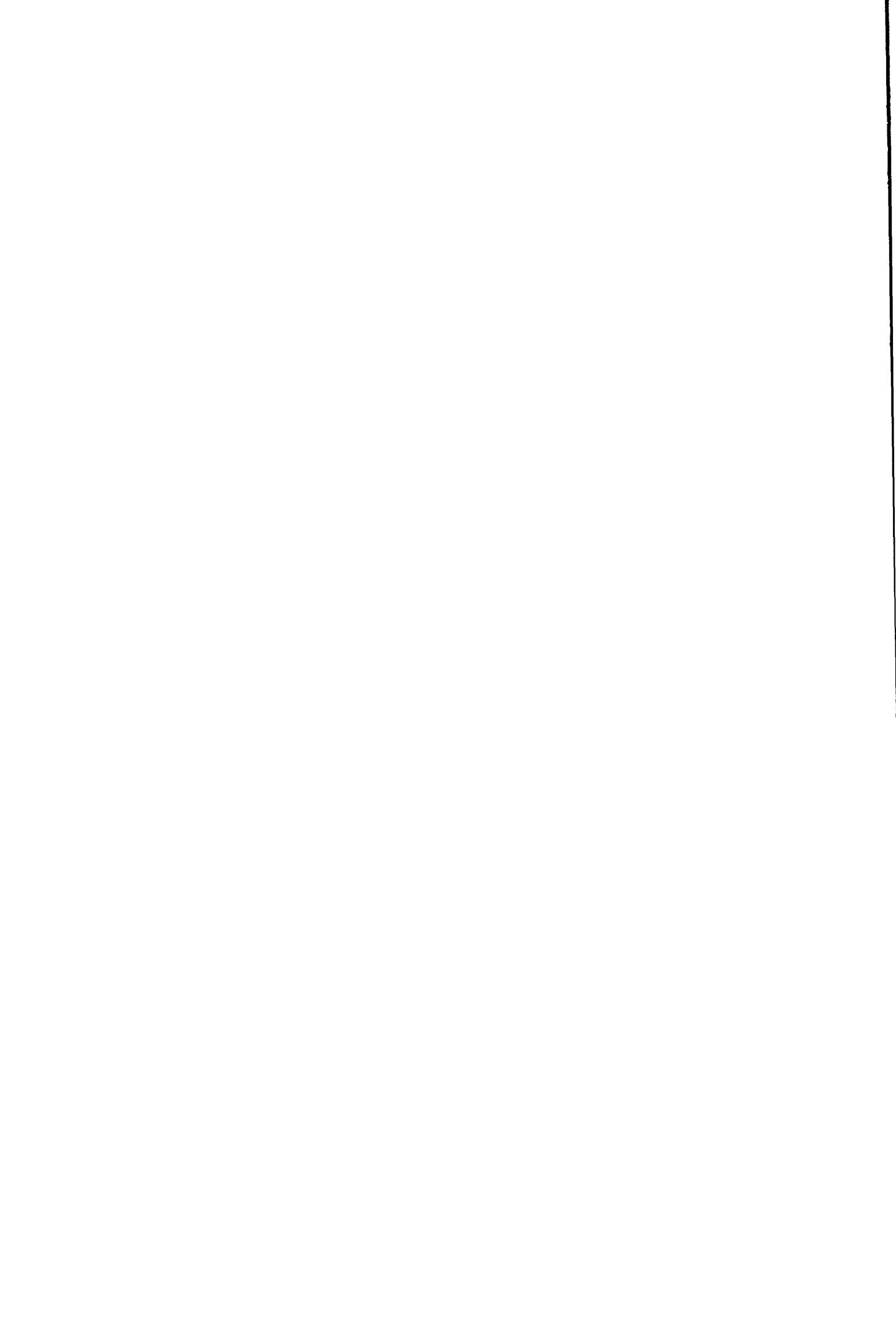
Sebagaimana diketahui bahwa hukum dapat dibagi ke dalam dua bagian yaitu:

a. Hukum memaksa (*dwingend recht*, *mandatory law*), dan

² *Ibid. h.6*

³ wawancara dengan Anas Firdian, Legal PT. Jakarta Industri Pulogadung (JIEP), 1 November 2004

⁴ *Ibid. h.22*



b. Hukum mengatur (aanvullen recht, optional law)

Hukum tentang kontrak pada prinsipnya tergolong ke dalam hukum mengatur. Artinya adalah bahwa hukum tersebut baru berlaku sepanjang para pihak tidak mengaturnya lain. Jika para pihak dalam kontrak mengaturnya secara lain dari yang diatur dalam hukum kontrak, maka yang berlaku adalah apa yang diatur sendiri oleh para pihak tersebut. Kecuali undang-undang menentukan lain.

2. Asas kebebasan berkontrak

Salah satu asas dalam hukum kontrak adalah asas kebebasan berkontrak (freedom of contract). Artinya para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. memenuhi syarat sebagai suatu kontrak
- b. tidak dilarang oleh undang-undang
- c. sesuai dengan kebiasaan berlaku
- d. sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan refleksi dari system terbuka (open system) dari hukum kontrak tersebut.

3. Asas pacta sunt servanda

Asas pacta sunt servanda (janji itu mengikat) ini mengajarkan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh. BW kita juga menganut prinsip ini dengan melukiskan bahwa suatu kontrak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338).

4. Asas konsensual dari suatu kontrak



Hukum kontrak kita juga menganut asas konsensual. Maksud dari asas konsensual ini adalah bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya selama syarat-syarat sahnya kontrak lainnya sudah dipenuhi. Jadi, dengan adanya kata sepakat, kontrak tersebut pada prinsipnya sudah mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum, sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban di antara para pihak. Dengan demikian, pada prinsipnya syarat tertulis tidak diwajibkan untuk suatu kontrak. Kontrak lisan pun sebenarnya sah-sah saja menurut hukum.

Akan tetapi terhadap beberapa jenis kontrak disyaratkan harus dibuat dalam bentuk tertulis, atau bahkan harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat tertentu, sehingga disebut dengan kontrak formal. Ini adalah merupakan pengecualian dari prinsip umum tentang asas konsensual tersebut.

5. Asas obligatoir suatu kontrak

Menurut hukum kontrak kita, suatu kontrak bersifat obligatoir. Maksudnya adalah setelah sahnya suatu kontrak, maka kontrak tersebut sudah mengikat, tetapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Tetapi pada taraf tersebut hak milik belum berpindah ke pihak lain. Untuk dapat memindahkan hak milik, diperlukan kontrak lain yang disebut kontrak kebendaan (*zakelijke overeenkomst*). Perjanjian kebendaan inilah yang disebut dengan penyerahan (*levering*).

Mengenai sifat kontrak yang berkaitan dengan saat mengikatnya suatu kontrak dan saat peralihan hak milik, berbeda-beda dari masing-masing system hukum yang ada, yang terpadu ke dalam tiga teori:



a. Kontrak bersifat obligatoir

Seperti telah dijelaskan bahwa teori yang pertama mengajarkan bahwa setelah sahnya suatu kontrak, maka kontrak tersebut sudah mengikat, tetapi baru menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Tetapi pada taraf tersebut hak milik belum berpindah ke pihak lain. Untuk dapat memindahkan hak milik, diperlukan kontrak lain yang disebut dengan kebendaan. (*zakelijke overeenkomst*). Sistem obligatoir inilah yang dianut oleh BW kita.

b. Kontrak bersifat riil

Teori yang mengatakan bahwa suatu kontrak bersifat riil mengajarkan bahwa suatu kontrak baru dianggap sah jika telah dilakukan secara riil. Artinya kontrak tersebut baru mengikat jika telah dilakukan kesepakatan kehendak dan telah dilakukan levering sekaligus. Kata sepakat saja belum mempunyai arti apa-apa menurut teori ini. Prinsip transaksi yang bersifat terang dan tunai dalam hukum adat Indonesia merupakan perwujudan dari prinsip kontrak yang riil ini.

c. Kontrak bersifat final

Teori yang menganggap suatu kontrak bersifat final ini mengajarkan bahwa jika suatu kata sepakat telah terbentuk, maka kontrak sudah mengikat dan hak milik sudah berpindah tanpa perlu kontrak khusus untuk levering (kontrak kebendaan). Teori kontrak seperti ini dianut oleh Code Civil Prancis, dan oleh umumnya hukum Anglo Saxon, seperti Inggris dan Amerika Serikat.⁵

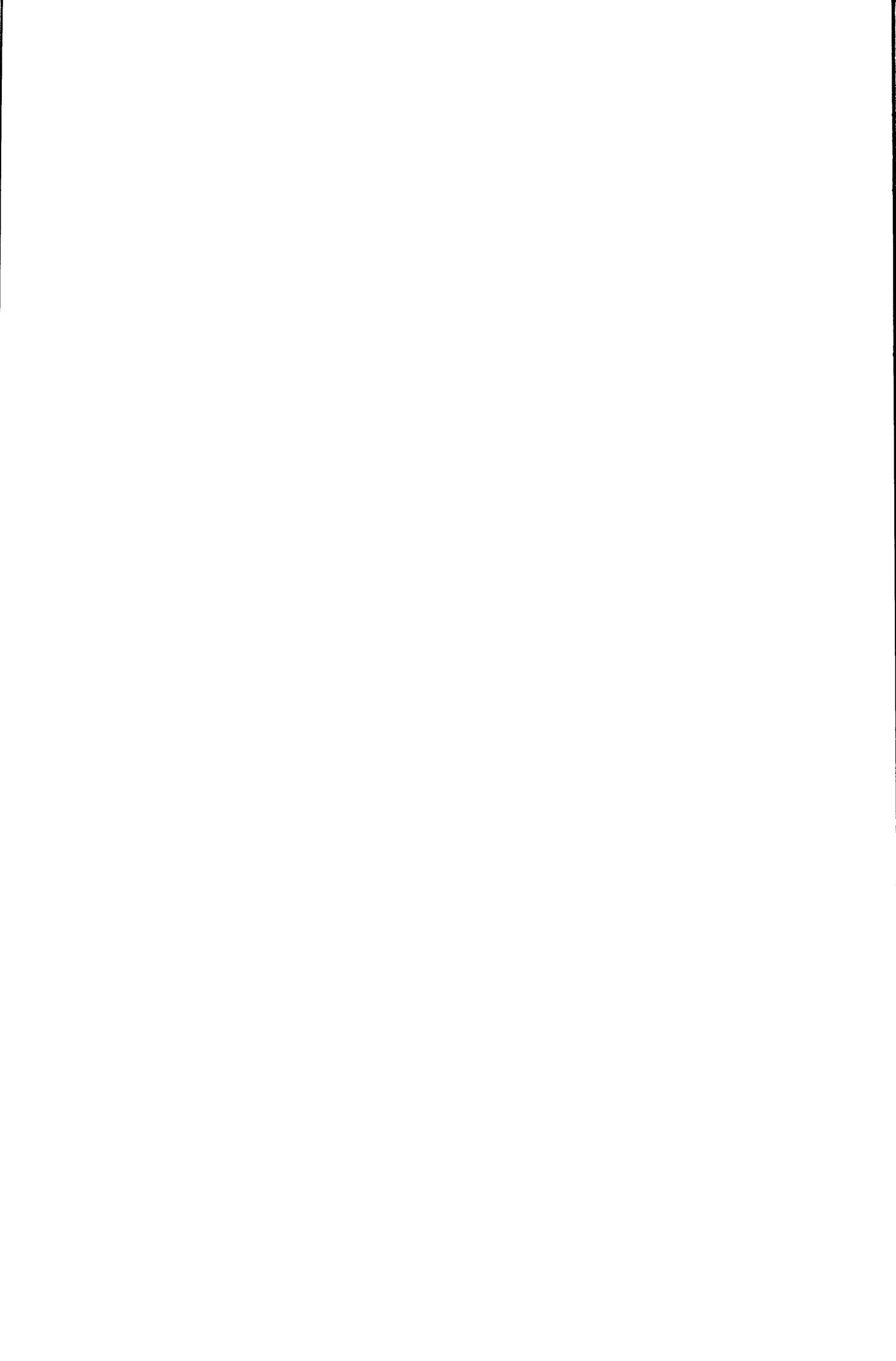
Perjanjian penggunaan tanah industri merupakan perjanjian tidak bernama perjanjian tersebut tidak diatur dalam BW. Pembuatan perjanjian penggunaan

⁵ .Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h.32



tanah industri tersebut dibuat berdasar asas kebebasan berkontrak. Hukum perjanjian dalam BW menganut asas konsensualisme yang artinya perjanjian penggunaan tanah industri tersebut lahir sejak terjadinya kata sepakat mengenai barang dan harga. Dalam BW juga menganut sistem terbuka yaitu para pihak diberi kebebasan untuk membuat suatu perjanjian tetapi harus memenuhi unsur-unsur untuk sahnya suatu perjanjian yang ada di dalam pasal 1320 BW Yaitu kata sepakat (toestemming), kecakapan untuk bertindak dalam hukum (bekwaamheid), mengenai suatu objek tertentu (een bepaald onderwerp), terdapat causa yang diperbolehkan (geoorloofde oorzak) dan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum (openbare orde) dan kesusilaan yang ada di dalam pasal 1337 BW. Berdasar pasal 1338 BW maka suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Yang artinya para pihak dalam perjanjian penggunaan tanah industri bebas untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian tetapi harus memenuhi ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian yang ada dalam pasal 1320 BW dan tidak melanggar ketentuan yang ada dalam pasal 1339 BW.

Dalam perjanjian penggunaan tanah industri yang terjadi di kawasan industri Pulogadung, perjanjian antara pihak pengelola selaku penjual yaitu PT. JIEP dengan Investor (pembeli) dituangkan ke dalam suatu perjanjian tertulis. Hal tersebut dilakukan untuk menjamin agar para pihak dapat memenuhi segala ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut. Perjanjian penggunaan tanah industri yang berada di kawasan Pulogadung merupakan perjanjian timbal balik yang artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Dalam

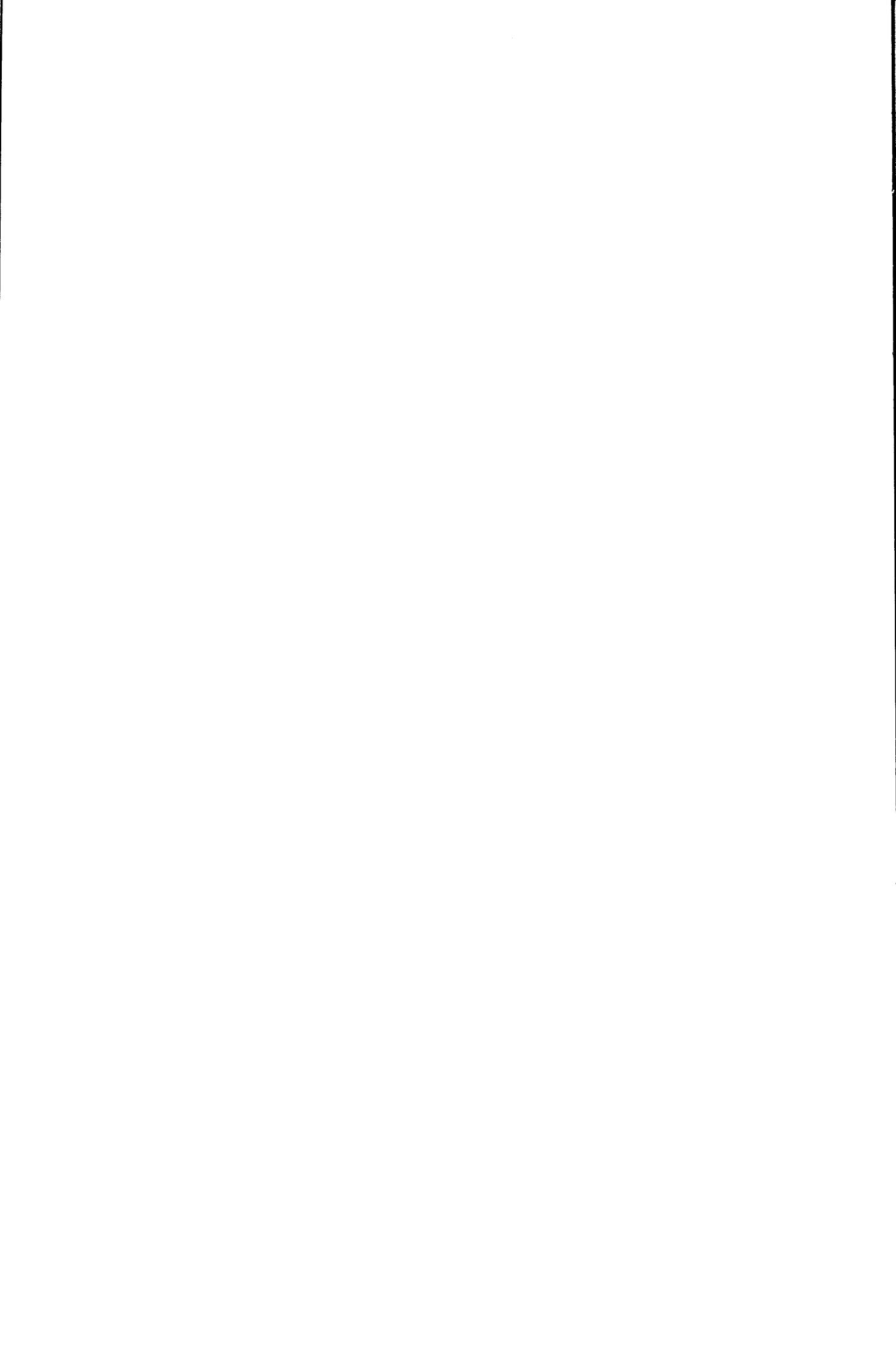


perjanjian penggunaan tanah industri para pihaknya adalah pengelola yang dalam hal ini adalah PT. JIEP juga selaku penjual dari tanah kapling industri dan pihak investor yang merupakan pembeli atas tanah kapling industri. Dalam perjanjian jual beli pada umumnya, kewajiban dari pihak penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Pembeli berkewajiban untuk membayar atas perolehan hak milik atas tanah. Tanah kapling industri merupakan barang tetap (tak bergerak) jadi pengalihan hak milik harus dengan balik nama (overschrijving).

Pada waktu pertama kali ketika Tanah Kapling Industri masih dimiliki oleh PT. JIEP dalam proses jual belinya investor harus menandatangani

1. Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri terlebih dahulu
2. kemudian dibuat akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris
3. kemudian Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dan Akta jual beli tanah diajukan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai bukti peralihan hak milik atas nama investor yang baru. Tanpa adanya Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri, hanya ada akta Jual beli tanah tidak bisa diajukan sebagai bukti adanya peralihan hak milik atas nama investor yang baru. Begitu juga ketika tanah kapling industri sudah dimiliki investor dan investor tersebut ingin mengalihkan tanah kaplingnya kepada investor lain maka harus dibuat akta jual beli tanah antara investor lama dengan investor baru, kemudian dibuat Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri antara investor yang baru dengan PT. JIEP kemudian dapat didaftarkan hak atas tanahnya atas nama investor yang baru kepada BPN.⁶

⁶. Wawancara dengan Anas Firdian, Legal PT. JIEP, 2 November 2004



Perjanjian penggunaan tanah industri dan perjanjian jual beli harus ada dalam proses peralihan hak atas tanah. Jadi meskipun telah terjadi perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli namun pihak pembeli tidak dapat secara langsung menggunakan dan menempati atas tanah kapling industri yang dibelinya pihak pembeli harus meminta ijin terlebih dahulu kepada pihak pengelola yaitu PT. JIEP disini terbentuk adanya perjanjian penggunaan tanah industri sebagai perjanjian yang timbul bisa sesudah atau sebelum adanya perjanjian jual beli. Dengan adanya perjanjian penggunaan tanah industri yang dibuat oleh pihak pengelola dengan investor maka perjanjian penggunaan tanah industri tersebut dijadikan bukti permohonan hak atas tanahnya.

Hubungan hukum antara PT JIEP dan pihak pembeli adalah PT. JIEP merupakan pengelola dari tanah kapling industri sekaligus penjual yaitu pihak yang menjual kepada investor (pembeli) sehingga investor (pembeli) dapat menggunakan tanah kapling industri. Dalam hal ini pihak yaitu pembeli mempunyai hak untuk memiliki dan menguasai sepenuhnya atas tanah kapling industri yang dibeli, tetapi jika pihak pembeli ingin menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya pihak kedua tersebut harus meminta ijin terlebih dahulu kepada pihak pertama yaitu penjual, PT. JIEP sekaligus pihak pengelola atas tanah kapling industri.

Antara para pihak PT. JIEP dan pembeli tanah kapling industri tersebut terjadi hubungan timbal balik pihak PT. JIEP menyerahkan kekuasaan atas tanah kapling industri tersebut kepada pihak pembeli sehingga pembeli dapat menggunakan dan membangun tanah kapling idustri. Dan bukti atas kepemilikan



tanah kapling industri tersebut adalah berupa penguasaan hak atas tanah kapling industri yang dibeli dan balik nama atas nama pemilik (investor) tanah kapling industri. Dengan dibelinya tanah kapling industri maka kepemilikan beralih kepada pembeli. Tetapi apabila pembeli ingin menyewakan atau mengalihkan harus meminta ijin kepada PT. JIEP terlebih dahulu.

Untuk memperoleh tanah kapling industri pihak pembeli harus mengajukan surat permohonan tanah kapling industri, dan mengisi daftar isian. Surat permohonan dan daftar isian tersebut setelah ditandatangani oleh pihak pembeli selanjutnya diajukan ke bagian pemasaran dengan melengkapi surat-surat pendukung antara lain akta pendirian perusahaan, surat izin usaha industri, surat persetujuan presiden/BKPM PMA dan PMDN, surat persetujuan menteri teknis untuk perusahaan non fasilitas, nomor pokok wajib pajak (NPWP), studi kelayakan proyek, jadwal pembangunan, dan surat-surat penting lainnya yang dianggap perlu.⁷

Dalam perjanjian jual beli tanah pada umumnya setelah pihak penjual menyerahkan hak kepemilikan atas tanah kepada pembeli, pihak pembeli bebas untuk menentukan apakah tanah yang dibeli tersebut mau disewakan atau dialihkan kepada pihak lain. Dengan adanya Perjanjian penggunaan tanah industri antara PT. JIEP sebagai pengelola dan penjual dengan pihak investor sebagai pembeli maka pembeli tidak dapat mengalihkan tanah kapling industri tidak seperti perjanjian jual beli pada umumnya pihak pembeli bebas untuk mempergunakan tanah tersebut.

⁷ *Ibid.*



Dengan adanya perjanjian penggunaan tanah kapling industri antara PT. JIEP dengan pihak pembeli (investor), pembeli (investor) tidak dibenarkan untuk mengalihkan tanah kapling industri, membagi bagian kapling menjadi lebih kecil, ataupun menyewakan. Jika pihak pembeli (investor) ingin menjual, membagi bagian tanah kapling yang menjadi lebih kecil, ataupun menyewakan tanah kapling industri yang telah dibeli harus seijin dari PT. JIEP selaku pengelola dari kawasan industri Pulogadung. Jadi segala kegiatan yang dilakukan terhadap tanah kapling industri harus seijin dari PT. JIEP selaku pengelola. Meskipun tanah kapling industri tersebut sudah dibalik nama atas nama pihak pembeli. Dalam hal ini pihak pembeli tidak diberi kebebasan untuk menggunakan terhadap tanah kapling industri.

Hal ini sangat merugikan pihak pembeli, karena dengan adanya perjanjian penggunaan tanah industri maka perjanjian jual beli tanah kapling industri tidak seperti perjanjian jual beli pada umumnya. Dengan adanya peraturan yang tidak memperbolehkan pembeli tanah kapling industri mengalihkan tanpa seijin PT. JIEP selaku pengelola dan penjual tanah kapling industri, maka pembeli (investor) merasa dirugikan sehingga dimungkinkan pembeli (investor) dalam hal mengalihkan tanah kapling industri tanpa melalui persetujuan PT. JIEP. Hal tersebut melanggar salah satu klausula yang ada dalam perjanjian penggunaan tanah Industri. Dalam klausula tersebut menyebutkan di dalam hal pembeli ingin mengalihkan kepemilikannya kepada orang lain, pembeli yang lama harus minta ijin terlebih dahulu kepada PT. JIEP dan pembeli atau calon pemilik atas tanah



kapling industri yang baru harus membayar biaya peralihan 1,5% dari harga tanah dan bangunan yang berada di atasnya (jika bangunan sudah ada) kepada PT. JIEP.

Meskipun dengan adanya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri hak-hak pembeli merasa dibatasi tetapi mereka para investor (Pembeli) Tanah Kapling Industri tetap membeli tanah kapling tersebut mereka para investor mempunyai beberapa alasan antara lain:

- Tanah Kapling Industri yang berada di Kawasan Industri Pulogadung berada di perkotaan sehingga sarana transportasi mudah.
- Harga Tanah Kapling Industri yang berada di kawasan industri Pulogadung lebih murah daripada harga tanah di sekitar tanah Pulogadung yang mempunyai status hak atas tanahnya sama.
- Tersedianya fasilitas bagi pemilik tanah kapling

Berdasarkan surat keputusan Gubernur Nomor: Ib.2/3/35/1969 Kawasan Industri Pulogadung sebagai kawasan industri pertama di Indonesia. Jadi bagi para investor yang ingin mendirikan pabrik atau sarana perindustrian di tengah kota Kawasan Industri Pulogadung merupakan pilihan terbaik lokasinya strategis, adanya pelarangan untuk mendirikan pabrik/ perindustrian di tengah kota.⁸ Adanya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dalam jual beli tanah kapling di Pulogadung yang dikelola oleh PT. JIEP sesuai dengan Permendagri no 1 tahun 1977 tentang tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya.

Adapun yang menjadi permasalahan disini adalah:

⁸. Wawancara dengan Farid Darmawan, Manager PT. Cardburry, 2 November 2004



- a. Hubungan hukum apa yang terjadi antara pihak Pengelola yaitu PT.JIEP dengan Investor (pembeli) dalam perjanjian penggunaan tanah industri di kawasan pulogadung?
- b. Apakah akibat hukum pengalihan tanah kapling industri yang dilakukan oleh Investor (pembeli) kepada pihak ketiga tanpa seizin PT. JIEP?

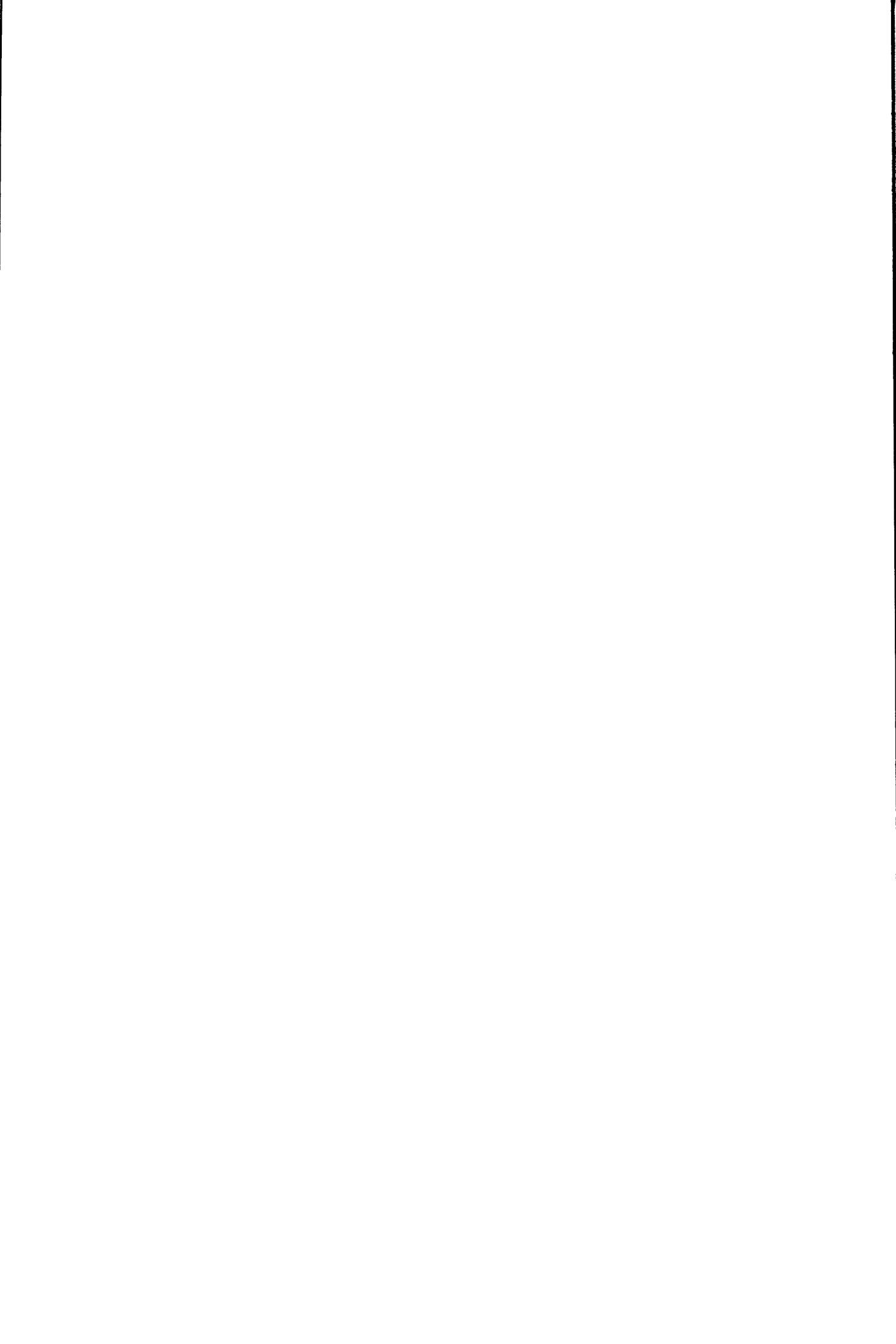
2. Penjelasan Judul

Judul dalam skripsi ini adalah “PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI DI KAWASAN INDUSTRI PULOGADUNG”.

Penulisan skripsi dalam hal ini membahas mengenai perjanjian, yang obyeknya adalah tanah kapling industri yang berada di kawasan industri Pulogadung yang dikelola oleh PT. JIEP. Pada saat kita membaca judul seringkali terjadi salah penafsiran terhadap judul tersebut, untuk memperjelas penulis akan menjelaskan arti dari perjanjian.

Perjanjian menurut pasal 1313 BW adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan terhadap satu orang atau lebih. Maksudnya bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian obligatoir dimana ada suatu kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian tersebut. Penggunaan berasal dari kata dasar guna yang artinya memakai, memanfaatkan.⁹ Tanah Industri yang biasa dikenal dengan tanah kapling industri di kawasan industri Pulogadung adalah tanah yang dipersiapkan sedemikian rupa sehingga dapat dimanfaatkan optimal, siap dibangun dengan level setinggi 2000 M² yang dapat menampung industri

⁹. Tri Rama K *Kamus Praktis Bahasa Indonesia*, Karya Agung Surabaya, 2004, h. 113



berskala kecil, menengah, dan besar. Diatas satu kapling industri hanya boleh beroperasi satu perusahaan atau dapat lebih dari satu perusahaan dengan seizin PT. JIEP sebagai pengelola Kawasan Industri Pulogadung dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.

Kawasan Industri Pulogadung ditetapkan berdasarkan dengan surat keputusan Gubernur Nomor :1b.2/3/35/1969 tanggal 20 Mei 1969 sebagai proyek terpadu yang merupakan kawasan industri pertama di Indonesia. Pengelolaan Kawasan industri pulogadung adalah PT. JIEP.¹⁰

Jadi Perjanjian Penggunaan Tanah Industri merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak pengelola dan investor selaku pembeli atas tanah kapling industri dalam perjanjian tersebut pihak pengelola memberikan hak kepada investor untuk menggunakan atau memakai atas tanah kapling industri yang berada di kawasan Industri Pulogadung.

Apabila orang membaca judul diatas orang sering menafsirkan bahwa perjanjian penggunaan tanah indistri identik dengan perjanjian sewa menyewa pihak kedua hanya mempunyai kewenangan untuk menggunakan segala fasilitas atas barang yang disewanya, namun apabila kita telusuri dari isi perjanjian maka perjanjian penggunaan tanah industri merupakan perjanjian yang ada setelah perjanjian jual beli. Dan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri keberadaanya sama dengan perjanjian jual beli dalam hal proses peralihan hak atas tanah

¹⁰ *Ibid. h.1*



Maksud dari pemilihan judul tersebut adalah menggambarkan hubungan hukum yang ada dalam perjanjian penggunaan tanah industri yang ada di kawasan industri Pulogadung.

3. Alasan Pemilihan Judul

Sekarang ini banyak sekali orang-orang yang membuat perjanjian tidak bernama, hal tersebut didasarkan asas kebebasan berkontrak yang ada dalam pasal 1338 BW, dan perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian yang ada dalam pasal 1320 BW dengan tidak bertentangan yang ada dalam pasal 1338 BW. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak orang sering kali menyalahgunakan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*). Perjanjian tersebut biasanya mengandung unsur-unsur tidak adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian tersebut. Hal tersebut dibuat dengan tujuan untuk keuntungan salah satu pihak dengan tidak memperhatikan pihak lain yang ada dalam perjanjian tersebut. Hal ini sangat merugikan bagi para pihak yang membutuhkan, karena dengan ditetapkan peraturan tersebut mereka tidak mempunyai pilihan lain karena mereka membutuhkan, dan pihak yang membutuhkan tersebut tidak mengetahui peraturan yang ada di dalam BW, sehingga mereka setuju dengan peraturan yang ada dalam perjanjian tanpa memperhatikan kerugian dan keuntungan. Asas kebebasan berkontrak hanya dapat diterapkan dengan baik manakala terdapat suatu keseimbangan diantara para pihak. Perbedaan keseimbangan yang mecolok diantara para pihak semakin



membuka peluang bagi pihak yang kuat untuk mengambil manfaat dan keuntungan sehingga merugikan bagi pihak yang lemah.

Dengan adanya ketidakseimbangan antara para pihak dalam perjanjian penggunaan tanah industri, para pihak yang merasa dirugikan dimungkinkan untuk melanggar klausula-klausula yang ada dalam perjanjian. Karena dengan adanya perjanjian penggunaan tanah industri yang merupakan pembatasan terhadap hak-hak pembeli (investor).

Hal tersebut yang membuat saya mengangkat perjanjian Penggunaan Tanah Industri di Kawasan Pulogadung sebagai skripsi. Karena saya ingin mengetahui dan menganalisa perjanjian dan praktek yang ada mengenai Perjanjian penggunaan tanah industri di kawasan industri Pulogadung lebih lanjut.

4. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini adalah

1. Untuk memenuhi prasyarat bagi kelengkapan penyelesaian studi di Fakultas Hukum Airlangga.
2. Tujuan lainnya adalah untuk membahas hubungan hukum yang ada pada perjanjian penggunaan tanah kapling industri yang berada di kawasan Pulogadung. Diharapkan penulisan ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum dan bagi masyarakat lainnya.



5. Metode Penelitian

A. Pendekatan masalah

Dalam penulisan skripsi ini saya menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna menyelesaikan permasalahan hukum (*legal issue*) yang menjadi pokok pembahasan. Penggunaan pendekatan yuridis normatif dalam skripsi ini lebih diarahkan pada pendekatan konsep (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang digunakan untuk menganalisa permasalahan hukum (*legal issue*) melalui pembahasan konsep yang dianut oleh peraturan perundang-undangan dalam ini BW khususnya yang mengatur mengenai jual beli.

B. Sumber bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penulisan skripsi ini berasal dari berbagai sumber yang dapat saya golongkan kedalam sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum primer adalah bahan hukum yang saya peroleh dari peraturan perundang-undangan yaitu UU yang mengatur tentang pertanahan yang berkaitan dengan perjanjian penggunaan tanah industri dan BW. Adapun bahan hukum sekunder adalah hasil wawancara dan pengamatan langsung ke lapangan, bahan hukum yang diperoleh melalui studi kepustakaan, berupa buku-buku literatur, dokumen-dokumen, dan majalah-majalah.



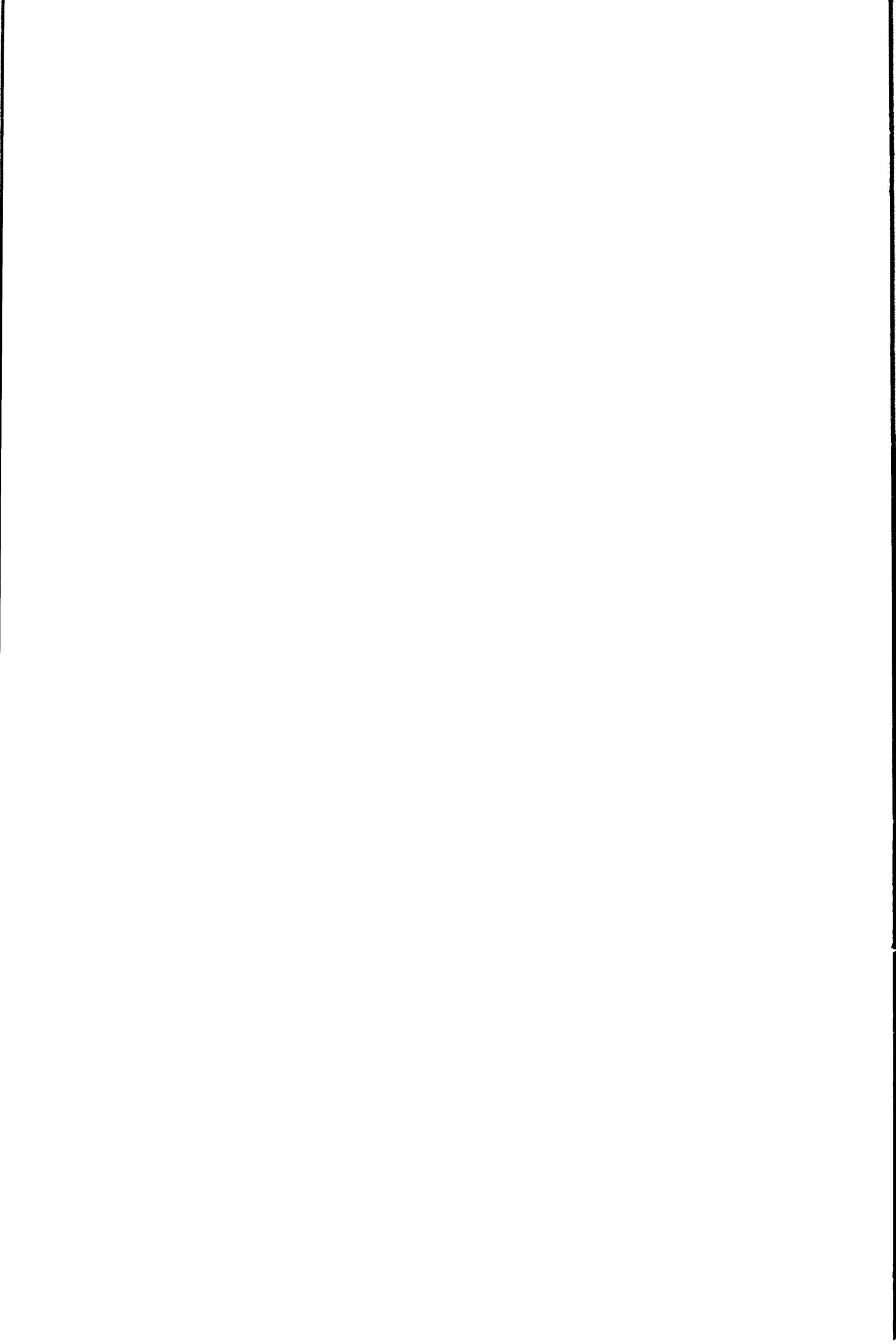
C. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Semua bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang diperoleh, selanjutnya di seleksi berdasarkan klasifikasi prioritas sesuai dengan permasalahan. Bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan beserta pembahasannya selanjutnya diolah dan dirumuskan secara sistematis sesuai dengan masing-masing pokok bahasan.

D. Analisis Bahan Hukum

Sesuai dengan pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, yakni *diskriptif analisis*, maka metode yang dipergunakan dalam analisis bahan hukum adalah metode diskriptif analisis.

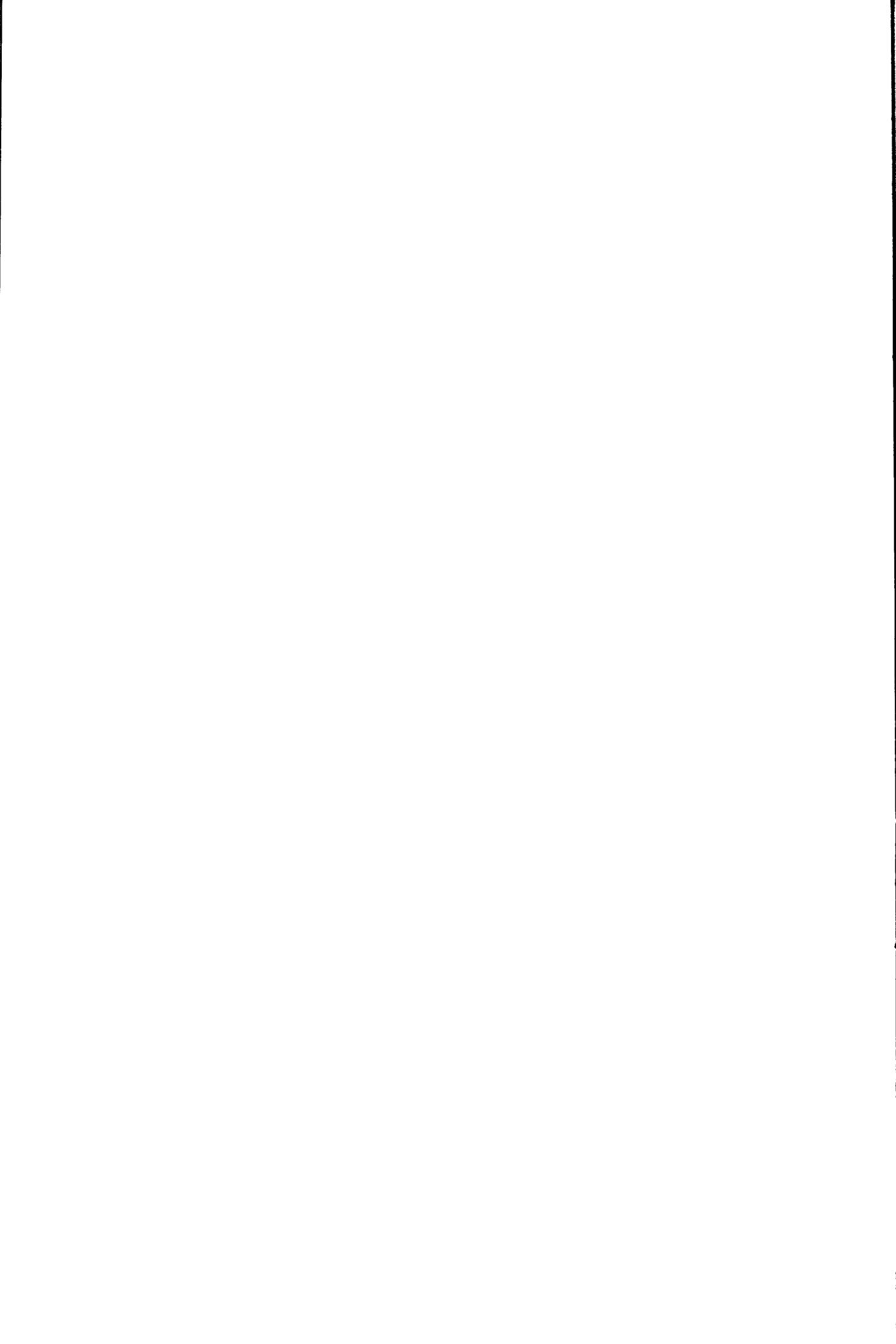
Langkah pertama, saya memakai metode diskriptif, yakni memaparkan dan menjelaskan masalah yang ada dalam perjanjian penggunaan tanah kapling industri . Langkah selanjutnya adalah metode analisis, yakni menganalisa masalah yang ada dalam perjanjian penggunaan tanah industri dengan menggunakan ketentuan dan peraturan yang berlaku. Selanjutnya permasalahan tersebut dikaji kembali melalui teori-teori yang ada menyangkut Hukum Perikatan (Hukum Kontrak), kemudian dari permasalahan tersebut akan ditarik kesimpulan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.



sebelum dilakukannya penawaran oleh PT. JIEP. Oleh karena itu akan dibahas tentang proses terbentuknya perjanjian, khususnya yang menyangkut masalah pemenuhan syarat sahnya Perjanjian Penggunaan Tanah Kapling Industri sebagai perjanjian tidak bernama, serta berakhirnya perjanjian dan akibat hukumnya. Dan karakteristik yang ada dalam perjanjian penggunaan tanah industri.

BAB III akan membahas mengenai akibat hukum apabila pembeli mengalihkan tanah kapling industri tersebut tanpa seijin PT. JIEP. Dalam bab ini juga akan dibahas mengenai apakah pembeli mempunyai kewenangan mengalihkan tanah kapling industri, prosedur pengalihan tanah kapling industri kemudian akibat hukum apabila dalam mengalihkan tanah kapling industri tanpa seijin PT. JIEP

BAB IV berisi kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan dalam BAB I dan saran yang diharapkan dapat memberikan jalan keluar atas permasalahan yang timbul.



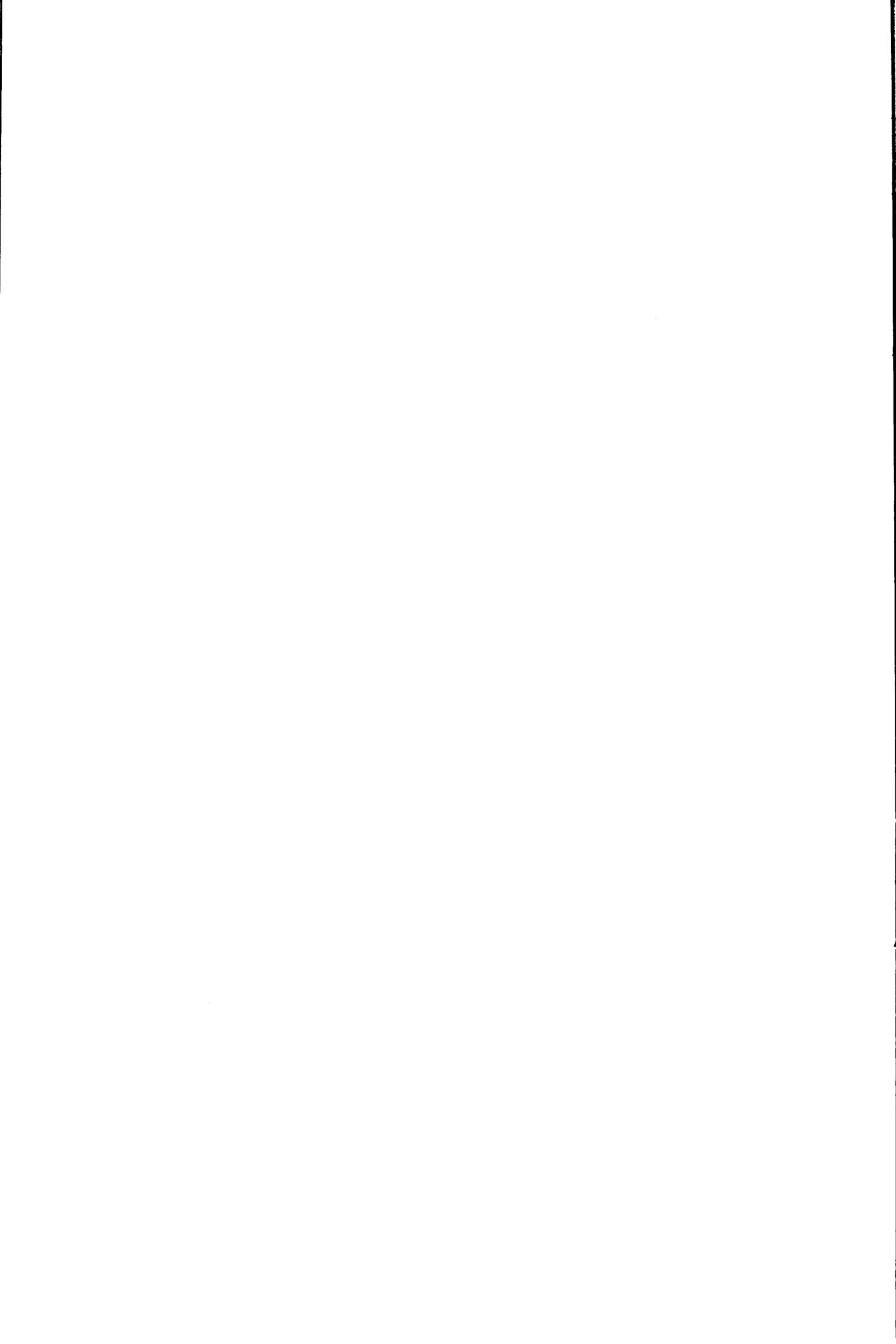
BAB II
HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI

1. Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Dalam Kerangka Hukum Perjanjian

Dalam pasal 1313 BW, terdapat suatu definisi mengenai perjanjian yaitu :
“Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perumusan pasal 1313 BW merupakan perumusan umum, perumusan tentang perjanjian (Buku III) pada umumnya. Dari definisi tersebut dapat diketahui bahwa dalam perjanjian terdapat hubungan timbal balik antara kedua belah pihak yaitu masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban.

Perjanjian penggunaan tanah industri merupakan perjanjian yang ada setelah adanya perjanjian jual beli antara PT. JIEP selaku penjual dan pengelola tanah kapling industri dengan Pembeli sebagai investor Perjanjian tersebut lahir karena adanya pernyataan kehendak atau kesepakatan dari kedua belah pihak, yaitu karena adanya penawaran yang dilakukan oleh PT. JIEP dan diikuti dengan penerimaan (akseptasi) oleh investor yang kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.

Perjanjian Penggunaan tanah industri sebagai perjanjian yang lahir berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977 yang mengatur tentang tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas



bagian-bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya dan Buku III BW, maka perjanjian tersebut merupakan perjanjian obligatoir, yaitu dengan ditutupnya perjanjian tersebut akan melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Dengan dibuatnya perjanjian, hanya akan melahirkan hak perorangan (*persoonlijk*) dan bersifat relatif, artinya bahwa hak itu hanya dapat ditegakkan pada pihak tertentu, khususnya kepada rekan sekontraknya. Berdasarkan sifat perjanjiannya, perjanjian penggunaan tanah industri juga dikategorikan sebagai perjanjian konsensuil, perjanjian tersebut timbul sejak adanya kata sepakat dari kedua belah pihak yaitu antara PT. JIEP selaku pengelola dengan Investor selaku pembeli atas tanah kapling industri. Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dapat timbul sejak Investor menandatangani surat pernyataan deposit, dalam surat pernyataan deposit salah satunya isinya menyatakan bahwa dalam waktu 7 hari terhitung sejak berakhirnya masa penyerahan surat, dan bukti lain yang berhubungan dengan perusahaan Investor, Investor menyanggupi menandatangani Perjanjian Penggunaan Tanah Industri.

Seperti kita ketahui, bahwa ketentuan-ketentuan di dalam Buku III BW tentang perikatan menganut sistem terbuka yang sebagian besar ketentuan tersebut bersifat melengkapi (*aanvullend*) sehingga para pihak diberi kebebasan untuk menyimpangi ketentuan tersebut dengan menciptakan sendiri klausula-klausula yang akan mereka perjanjikan. Atas dasar itulah dan berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak, maka terciptalah perjanjian penggunaan tanah industri. Perjanjian penggunaan tanah industri merupakan salah satu model kontrak yang lahir berdasar pada asas kebebasan berkontrak. Pada intinya, perjanjian



penggunaan tanah industri merupakan perjanjian yang lahir setelah adanya perjanjian jual beli. Namun karena ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Buku III BW pada umumnya bersifat melengkapi, maka dalam hal ini para pihak yaitu PT. JIEP (pengelola) dengan Investor, dapat menyimpangi ketentuan yang bersifat *aanvullend* (melengkapi) di dalam Bab Kelima Buku III BW yang mengatur ketentuan mengenai jual beli.

Namun, perjanjian yang mereka ciptakan sendiri tersebut haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW yaitu adanya kata sepakat, para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan, dan adanya suatu sebab yang diperbolehkan..

Setelah perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang membuatnya sebagaimana ditegaskan di dalam pasal 1338 (1) BW yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan pasal 1339, perjanjian tidak hanya mengikat terhadap apa yang telah secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan yang tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.



2. Bentuk Hubungan Hukum Perjanjian Penggunaan Tanah Industri

A. Perjanjian penggunaan tanah industri

Dalam suatu perikatan perjanjian merupakan hal yang penting, karena dalam perjanjian memuat mengenai hak dan kewajiban para pihak dan dengan adanya suatu perjanjian tersebut maka dapat terbentuk perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek hukum sehubungan dengan itu seseorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu dan Pitlo):”¹¹

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih atas dasar mana pihak yang satu berhak memperoleh prestasi (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi¹². Dari definisi-definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perikatan paling sedikit terdapat satu hak dan satu kewajiban.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang artinya hubungan yang diatur oleh hukum dan menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum misalnya janji untuk keluar bersama. Hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.

¹¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, cetakan keenam, Putra A Bardin, Bandung, 1999, h.2

¹² *Ibid.* h.2



Untuk menentukan bahwa suatu hubungan itu merupakan perikatan pada mulanya para sarjana menggunakan ukuran dapat “ dinilai dengan uang”. Suatu hubungan dianggap dapat dinilai dengan uang jika kerugian yang diderita seseorang dapat dinilai dengan uang jika kerugian yang diderita dapat dinilai dengan uang. Akan tetapi nyatanya ukuran tersebut tidak dapat memberikan pembatasan. Karena dalam kehidupan bermasyarakat seringkali terdapat hubungan-hubungan yang sulit untuk dinilai dengan uang misalnya cacad badaniah akibat perbuatan seseorang. Jika sekiranya hubungan-hubungan semacam ini tidak diindahkan oleh hukum, akan menimbulkan ketidakadilan yang menyebabkan terganggunya kehidupan masyarakat. Sehingga dengan demikian dapat dinilai dengan uang tidak lagi dipergunakan sebagai suatu kriterium untuk menentukan adanya suatu perikatan. Walaupun ukuran dapat dinilai dengan uang sudah ditinggalkan akan tetapi ini tidak berarti bahwa dapat dinilai dengan uang adalah tidak relevan, karena setiap perbuatan hukum yang dapat dinilai dengan uang selalu perikatan.¹³

Perjanjian penggunaan tanah industri antara Pihak Pengelola yaitu PT. JIEP dengan Pihak Investor merupakan perjanjian tidak bernama yang lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak yang ada pada pasal 1338 BW. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak para pihak diberi kebebasan untuk menentukan macam dan bentuk kontrak beserta klausula-klausula yang ada dalam kontrak tersebut. Tetapi isi yang ada dalam kontrak tersebut harus memuat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

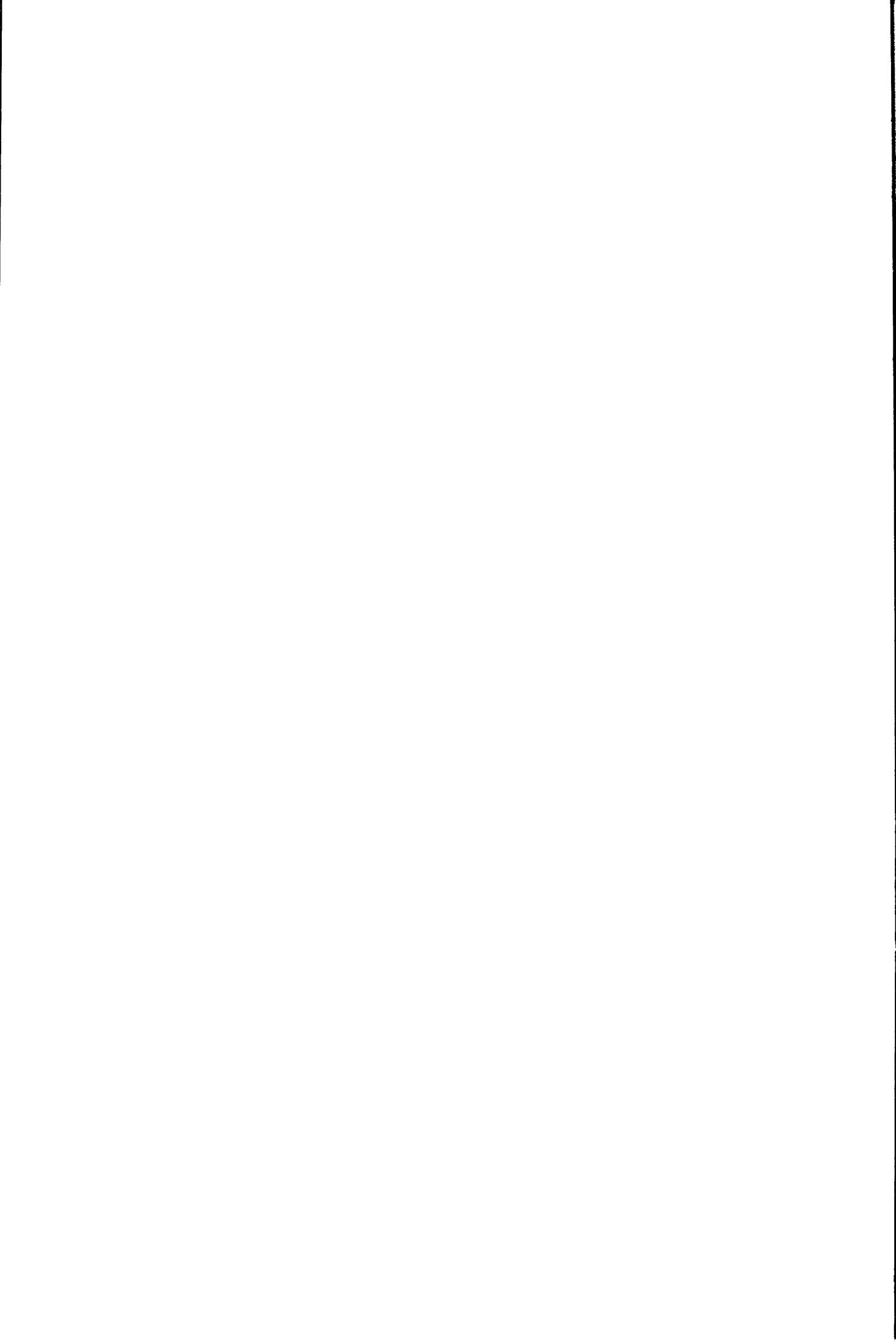
¹³. *Ibid. h.3*



1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang diperbolehkan

Pada syarat sahnya suatu perjanjian pada ketentuan yang berada pada nomor 1,2 merupakan syarat subyektif yang artinya apabila suatu perjanjian tidak memenuhi ketentuan yang berada pada nomor 1,2 maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Yang artinya apabila para pihak dalam membuat suatu perjanjian salah satu pihaknya ada yang tidak menyepakati isi dari perjanjian maka pihak yang tidak setuju dapat menuntut untuk pembatalan perjanjian dan apabila pihak yang tidak setuju tersebut tidak menuntut pembatalan perjanjian yang telah terbentuk maka isi dari perjanjian tersebut tetap sah dan berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Kesepakatan mengenai harga barang yang harus disetujui oleh pihak penjual dan pembeli apabila tidak ada kata sepakat mengenai harga maka perjanjian jual beli tidak akan terjadi. Seseorang adalah tidak cakap, apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri perjanjian dengan akibat-akibat hukum yang sempurna¹⁴, dalam proses terbentuknya suatu perjanjian apabila ada salah satu dari para pihaknya tidak cakap hukum dalam hal ini belum dewasa maka wali dari orang yang tidak cakap dapat membatalkan proses terbentuknya perjanjian dan apabila walinya tetapi apabila tidak terjadi tuntutan dari walinya maka perjanjian tersebut tetap sah dan berlaku bagi para pihak. Perjanjian jual beli baju antara pihak pembeli yang

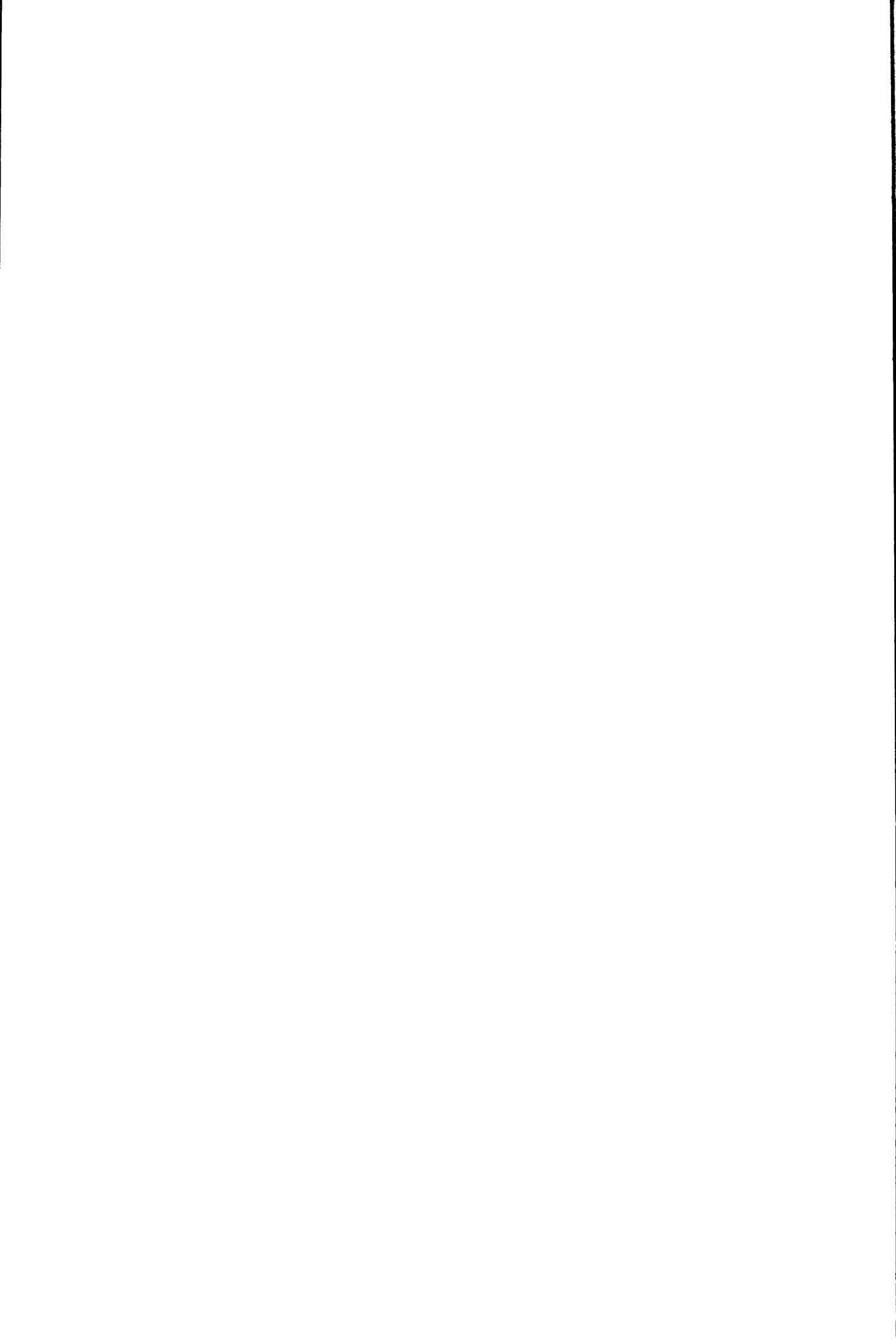
¹⁴. *Ibid.h.61*



berusia 15 tahun, perjanjian jual beli baju ini dapat dibatalkan oleh wali atau orang tuanya apabila terjadi kerugian pada pihak pembeli. Pada syarat no 3, dan 4 merupakan ketentuan yang bersifat obyektif yang artinya manakala suatu perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berada di no 3, dan 4 maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Prestasi daripada persetujuan harus tertentu atau dapat ditentukan. Paling tidak harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya asal dapat ditentukan. Perikatan yang obyeknya tidak memenuhi pasal 1333 BW adalah batal.¹⁵ Pembelian 1kg beras, obyeknya adalah beras luasnya 1kg. Syarat suatu sebab yang diperbolehkan, diatur lebih lanjut dalam pasal 1337 BW yang menyebutkan suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Suatu perjanjian apabila tidak memenuhi syarat yang ada pasal 1337 BW maka sejak pertama kali perjanjian itu dibuat adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dilarang melakukan jual beli narkoba.

Pada intinya perjanjian penggunaan tanah industri merupakan perjanjian yang lahir setelah adanya perjanjian jual beli, perjanjian penggunaan tanah industri merupakan pembatasan terhadap hak-hak pembeli pada perjanjian jual beli misal pada saat pengalihan hak investor kepada pihak lain, menyewakan dan lain sebagainya. Dalam pasal 1457 BW yang menyebutkan "*jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah*

¹⁵. *Ibid*

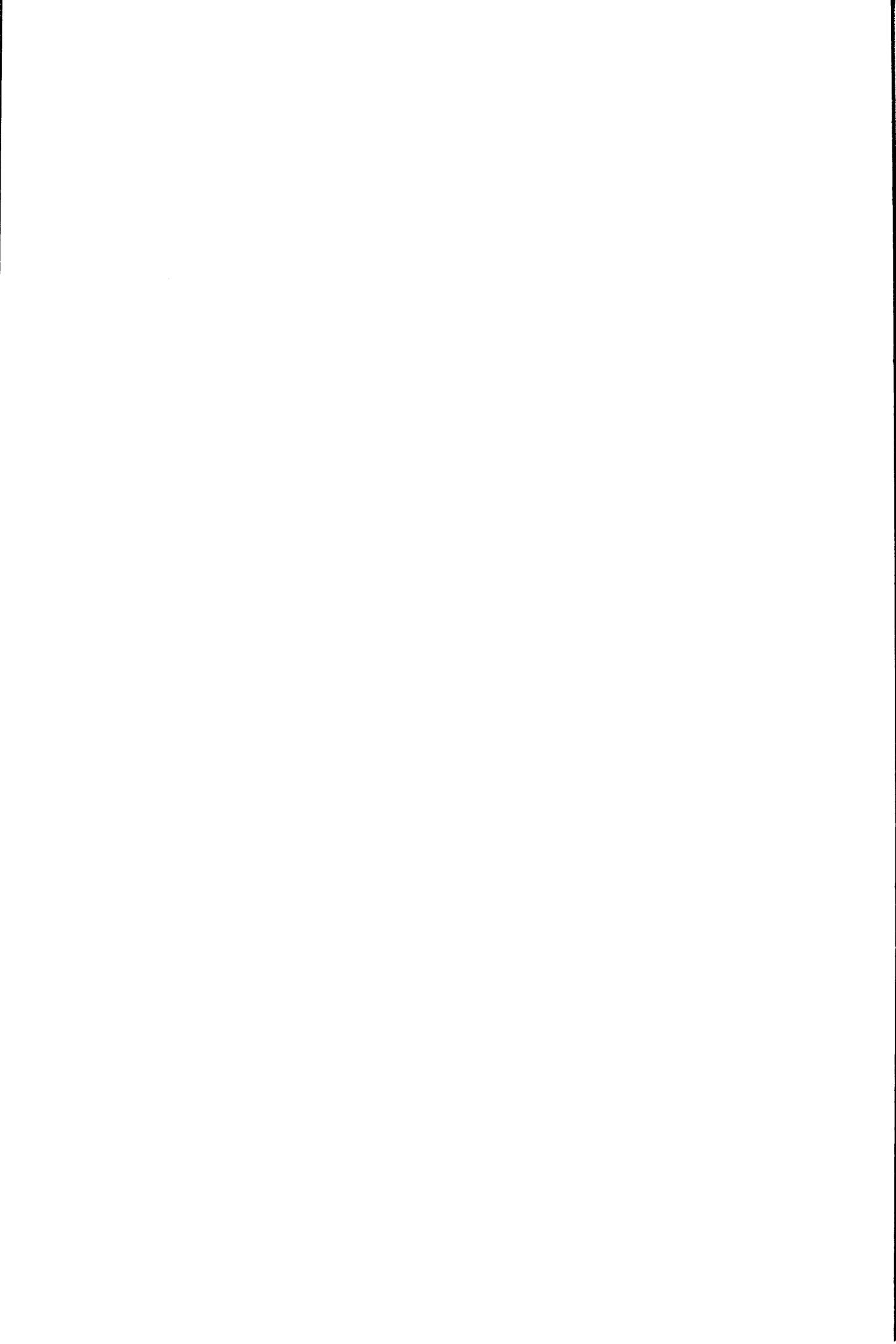


diperjanjikan. Yang artinya bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik dalam mana suatu pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁶

Hubungan hukum yang timbul dalam perjanjian penggunaan tanah industri adalah proses perijinan untuk peralihan hak atas tanahnya karena dalam peralihan hak atas tanah di kawasan Industri Pulogadung tidak cukup hanya dengan perjanjian jual beli tetapi harus dibarengi dibuatnya perjanjian penggunaan tanah industri, PT. JIEP sebagai penjual dan pengelola menyerahkan hak miliknya atas tanah, sedangkan pihak pembeli membayar atas harga tanah atas perolehan hak atas tanah tersebut dan setelah itu harus meminta ijin terlebih dahulu kepada PT. JIEP selaku pengelola dalam hal menggunakan dan menempati. Dengan dibuatnya perjanjian penggunaan tanah industri membuktikan bahwa Investor dapat menggunakan tanah kapling industri dan dapat melakukan proses permohonan hak atas tanahnya atas nama investor dan yang menjadi obyeknya adalah tanah kapling industri yang berada di kawasan industri Pulogadung.

Maksudnya dalam perjanjian penggunaan tanah industri para pihaknya adalah pengelola yang merupakan penjual atas tanah kapling industri yaitu PT. JIEP dengan pihak investor yang dalam perjanjian ini investor meminta ijin kepada PT. JIEP selaku pengelola untuk menggunakan dan menempati tanah kapling industri sesuai dengan tujuannya, dan sebelum menandatangani

¹⁶ R. Subekti *Aneka Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 1995, h. 1



perjanjian penggunaan tanah industri investor harus memenuhi seluruh persyaratan sebelum dibuat perjanjian penggunaan tanah industri. Menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria UU no 5 tahun 1960 dalam pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), sedangkan menurut peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akte dimuka pejabat tersebut.¹⁷ Dalam perjanjian jual beli atas tanah kapling industri proses balik nama atas pembeli sekaligus pemilik baru tanah yang berada di kawasan industri Pulogadung juga dilakukan di depan PPAT. Jadi dengan adanya proses balik nama tersebut tanah tersebut sudah menjadi milik pembeli (investor). Jadi proses jual beli dan balik nama atas nama pemilik yang baru sama dengan perjanjian jual beli pada umumnya.

Biasanya setelah pembeli membeli dan memiliki tanah tersebut, pemilik tanah yang baru mempunyai hak untuk menjual kembali atau mengalihkan, menyewakan kepada pihak lain. Namun dengan adanya perjanjian penggunaan tanah industri meskipun pembeli sudah membayar atas tanah dan tanah yang dibeli sudah dibalik nama, tetapi dalam hal mengalihkan dan menyewakan kepada pihak lain pemilik tanah tersebut harus meminta ijin terlebih dahulu kepada PT. JIEP selaku penjual dan pengelola tanah kapling industri yang berada di kawasan industri Pulogadung. Hal tersebut merupakan karakteristik dari proses jual beli

¹⁷ *ibid. h.10*



tanah kapling industri yang berada di kawasan industri Pulogadung yang berbeda dari proses jual beli pada umumnya.

B. Hak dan kewajiban para pihak

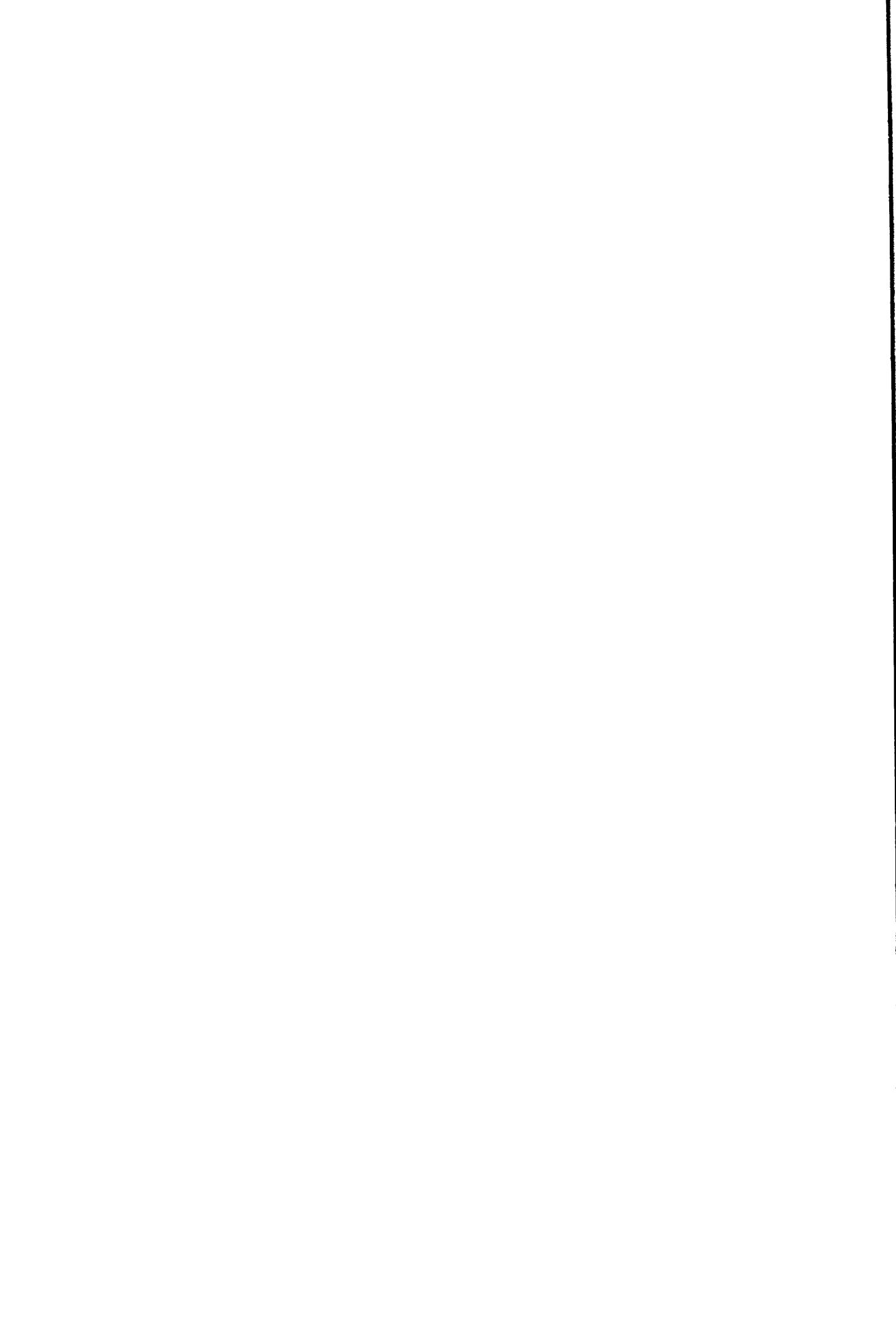
1. Hak dan kewajiban PT. JIEP selaku pihak penjual

Dengan dibuatnya suatu perjanjian maka dapat menimbulkan hubungan hukum diantara para pihak. Masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.

Setiap para investor baik yang membeli atau menyewa yang berada di kawasan industri Pulogadung, PT. JIEP mempunyai peraturan tersendiri yang biasa disebut Estate Regulations (ER). Estate Regulation (ER) adalah untuk memberikan petunjuk kepada calon investor di kawasan industri Pulogadung. Dalam Estate Regulation memberikan penjelasan hak dan kewajiban investor yang berlokasi di kawasan industri Pulogadung. Tujuan dari Estate regulation untuk dapat menciptakan Kawasan Industri Pulogadung yang tertata, tertib, dan teratur sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Adapun kewajiban PT. JIEP setelah pihak pembeli melaksanakan kewajibannya menyerahkan kepemilikan atas tanah tersebut kepada pembeli sehingga pihak pembeli dapat memiliki dan menguasai sepenuhnya atas tanah yang telah dibeli.

Hak yang dimiliki PT. JIEP yang berkaitan dengan tanah kapling industri banyak sekali diantaranya merupakan kewajiban dari pihak investor antara lain: mendapatkan pembayaran atas sumbangan perencanaan dan peruntukan



perkaplingan industri (SP3I). Yang bukan merupakan kewajiban dari investor yang merupakan hak dari PT. JIEP adalah, PT. JIEP sewaktu-waktu dapat masuk ke perusahaan mengadakan penelitian. Tanah kapling industri tidak dibenarkan menjadi bagian kapling yang lebih kecil, tidak dapat disewakan kepada pihak lain dan dialihkan kepada pihak lain kecuali atas persetujuan PT. JIEP.

2. Hak dan kewajiban bagi pihak investor atas tanah kapling industri

Hak dari pembeli yaitu memperoleh, memiliki, dan menguasai sepenuhnya tanah yang telah dibeli di kawasan industri Pulogadung.

Adapun kewajibannya adalah:

Dalam perjanjian penggunaan tanah industri disebutkan salah satu kewajibannya yaitu membayar kepada PT JIEP Sumbangan Perencanaan dan Peruntukan Perkaplingan Industri (SP3I) dengan catatan didalam SP3I tersebut tidak termasuk:

- Biaya pengurusan dan segala biaya lainnya yang berkaitan dengan pematangan tanah kapling industri
- Segala biaya dan ongkos-ongkos yang berkaitan dengan sarana jalan dan pengadaan sarana jalan dan pengadaan prasarana lainnya, jaringan-jaringan distribusi listrik, air dan jaringan telepon.
- Segala biaya dan ongkos yang diperlukan untuk memungkinkan pihak investor memperoleh penyambungan serta pemasangan listrik, air dan telepon
- Segala biaya-biaya dan ongkos-ongkos untuk memperoleh Hak Atas Tanah (termasuk uang pemasukan dan pemberian hak atas tanah)



- Segala biaya-biaya pengurusan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan, izin Undang-Undang gangguan.

2.1 -membayar development charge (DC), DC adalah nilai permeter persegi tanah kapling industri yang wajib dibayar oleh tiap investor atau pembeli baru. Nilai DC ini meliputi:

- Harga Tanah kapling Industri
- Biaya pematangan tanah
- Sumbangan untuk prasarana: jalan, lampu penerangan jalan, air, saluran air hujan, listrik, telepon, saluran pemadam kebakaran.

Tidak termasuk DC diatas diatas adalah sebagai berikut:

- Biaya pengurusan Block Plan, IMB, Hak Atas Tanah
- Biaya penyambungan listrik, air bersih, telepon dan gas
- Pajak-pajak yang berlaku

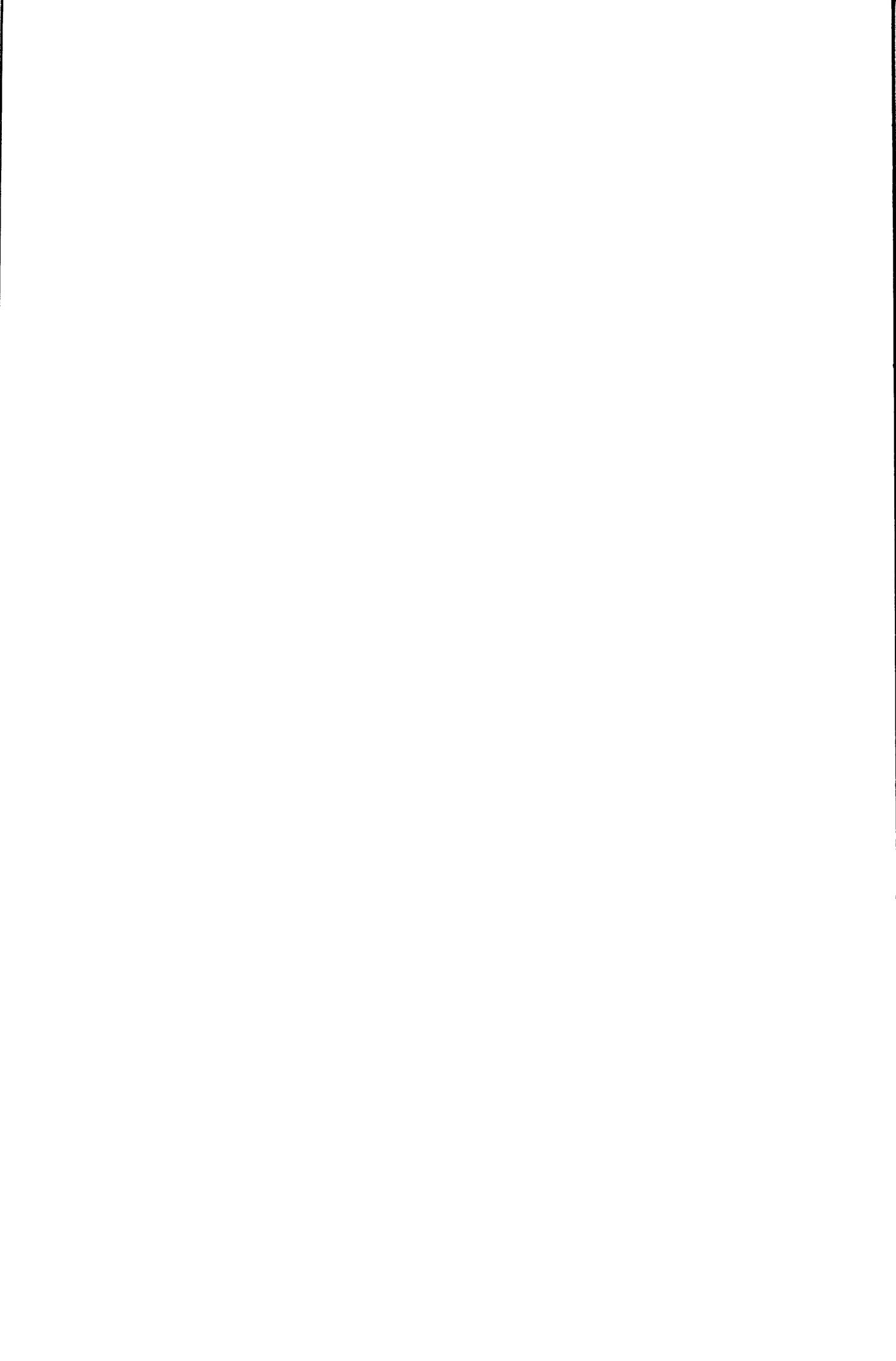
2.1.2 Pembayaran DC

Tunai

Pembayaran pada prinsipnya adalah tunai dengan jadwal pembayaran yang ditentukan oleh Direktur pemasaran.

Angsuran

DC dapat diangsur dalam jangka waktu 12 bulan, pembayaran pertama sebesar 25 % sebagai deposit, selebihnya dapat dilunasi dalam masa 12 bulan dengan pembayaran setiap 4 bulan sebesar 25 %.



Bersamaan dengan pembayaran deposit investor dalam hal ini merupakan pembeli dari tanah kapling industri menandatangani surat pernyataan deposit.

Untuk pembayaran DC secara tunai maupun angsuran selanjutnya setelah investor diberikan Surat Pencadangan Kapling Sementara (SPKS) dan apabila investor telah memaraf Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) serta syarat-syarat yang diperlukan sudah lengkap, maka investor dapat menandatangani SPPTI tersebut.

Denda atas keterlambatan

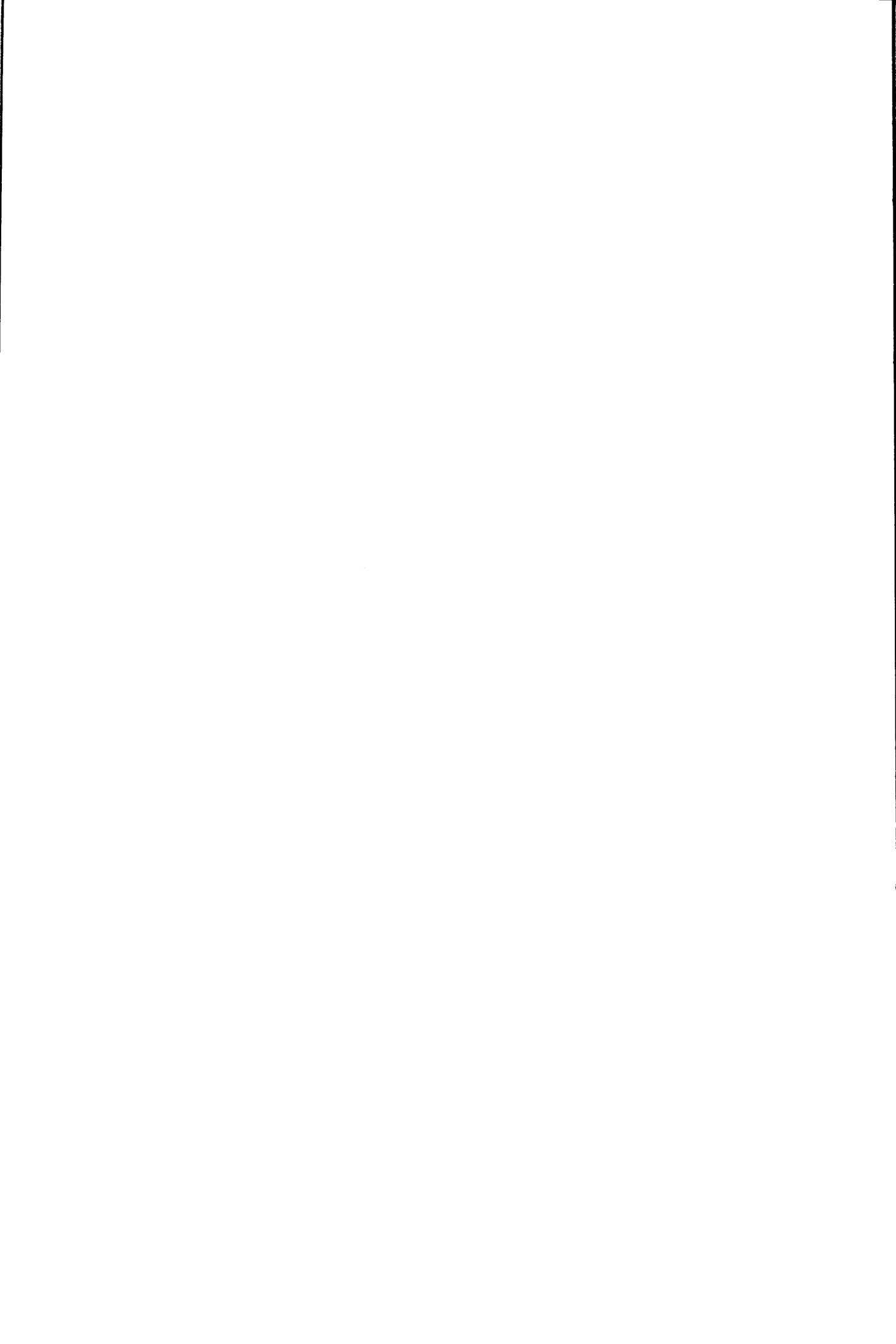
Atas setiap hari keterlambatan pembayaran DC dikenakan denda. Besarnya ditentukan dalam perjanjian angsuran dan harus dilunasi bersama-sama dengan pembayaran angsuran berikutnya.

Denda keterlambatan ini dihitung mulai jatuh tempo pembayaran angsuran, apabila ternyata selama 12 bulan keterlambatan pembayaran belum juga dilunasi, maka PT. JIEP berhak mengadakan penilaian ulang dengan meninjau masalahnya serta membatalkan DC.

2.2 Biaya Pemeliharaan Lingkungan

Pemeliharaan lingkungan wajib dilakukan oleh semua investor di kawasan industri Pulogadung, untuk hal investor wajib membayar biaya pemeliharaan lingkungan (BPL) yang meliputi biaya-biaya untuk:

- Kebersihan dan pengamanan fisik kawasan industri Pulogadung
- Monitoring dampak lingkungan
- Keamanan dan pemadam kebakaran



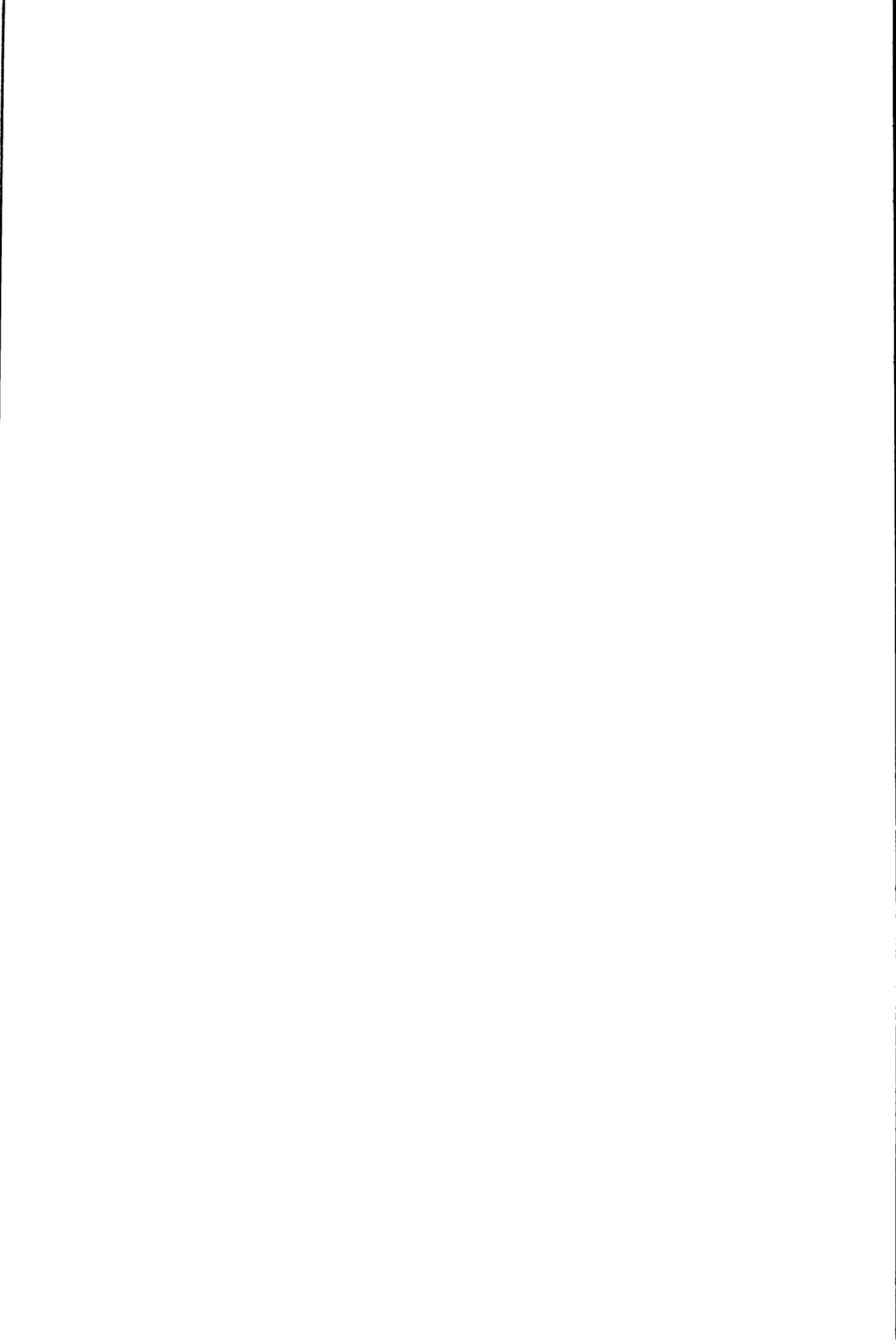
-BPL wajib dibayar investor tiap tahun dimulai sejak berlokasi di kawasan industri Pulogadung, yaitu sejak 6 bulan sejak ditandatanganinya SPPTI.¹⁸

Berdasarkan surat perjanjian penggunaan tanah industri Nomor : 39.I /2002 pasal 13 yang mengatur mengenai peralihan tanah kapling industri menyebutkan tanah kapling baik dalam keadaan kosong (belum ada bangunannya) maupun yang sudah digunakan (sudah ada bangunannya) tidak dapat dialihkan oleh pihak kedua kepada pihak lain dengan dalih dan dalam bentuk apapun tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada PT. JIEP yakni selaku penjual dan pengelola dari kawasan industri Pulogadung. Yang artinya jika pihak pembeli (investor) dari tanah kapling ingin mengalihkan kepada orang lain dia berkewajiban untuk meminta ijin terlebih dahulu jika ingin mengalihkan tanah kapling tersebut.

3. Prosedur terjadinya perjanjian penggunaan tanah industri

Pada dasarnya tanah kapling industri dapat dimiliki siapapun yang berminat, namun PT. JIEP mempunyai misi yaitu mengembangkan lingkungan bisnis yang dinamis ditunjang oleh lingkungan industri yang terpadu dan menarik sebagai sentra pertumbuhan wilayah dengan jalan melaksanakan pembangunan fasilitas bisnis dan industri yang berorientasi ke masa depan serta mengembangkan lahan usaha untuk kawasan industri baru. Oleh karena itu PT. JIEP mempunyai syarat-syarat untuk setiap orang yang berminat membeli tanah kapling industri.

¹⁸ *Ibid. h.10*



Setiap pembeli dari tanah kapling industri harus berbentuk perusahaan dengan badan hukum Perseroan Terbatas (PT) dan koperasi yang didirikan di Indonesia, dan mempunyai Surat Izin Usaha Industri yang menunjuk lokasi di kawasan industri Pulogadung.

Diatas satu kapling industri hanya boleh beroperasi satu perusahaan atau lebih dari dengan seizin PT. JIEP dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.

Adapun prosedur untuk memperoleh tanah kapling industri:

3.1 Informasi pemasaran

Calon pembeli atau yang biasa disebut dengan investor dapat memperoleh informasi tentang tanah kapling industri di kawasan Industri Pulogadung dan keterangan lainnya yang lebih di bagian pemasaran PT. JIEP

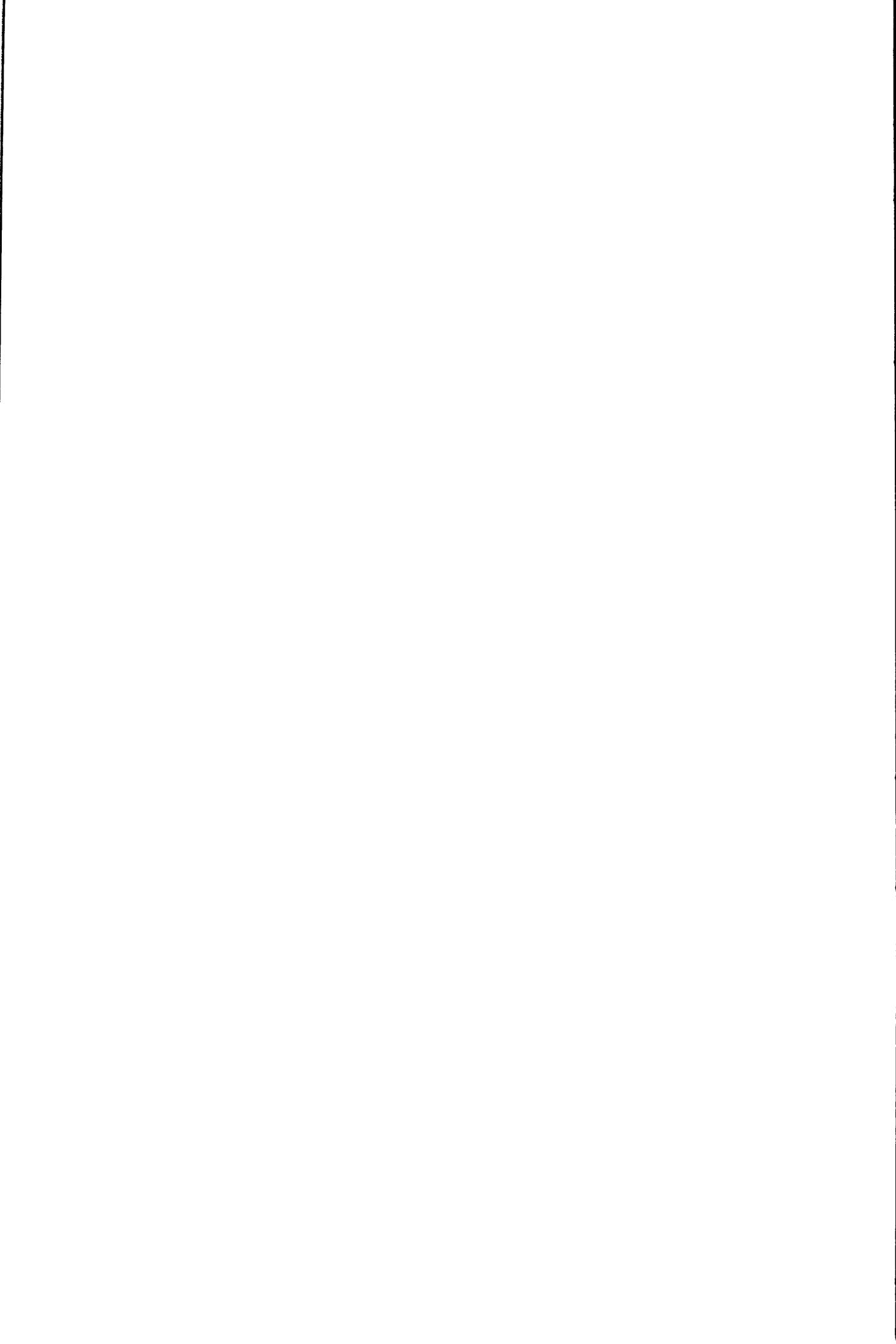
3.2 Cara memperoleh

Calon investor / pembeli mengajukan permohonan tanah kapling industri dengan cara:

1. Mengajukan surat permohonan tanah kapling industri
2. Mengisi daftar isian

Surat permohonan dan daftar isian tersebut setelah ditandatangani selanjutnya diajukan ke bagian pemasaran dengan melengkapi surat-surat pendukung antara lain:

- Akte pendirian perusahaan
- Surat Izin Usaha Industri



- Surat persetujuan Presiden / BKPM untuk PMA dan PMDN
- Surat persetujuan Menteri Teknis untuk Perusahaan non fasilitas
- Nomor Pokok Wajib Pajak
- Studi kelayakan proyek
- Jadwal Pembangunan
- Surat-surat penting lainnya yang dianggap perlu

3.3 Pembahasan Administrasi dan Teknis

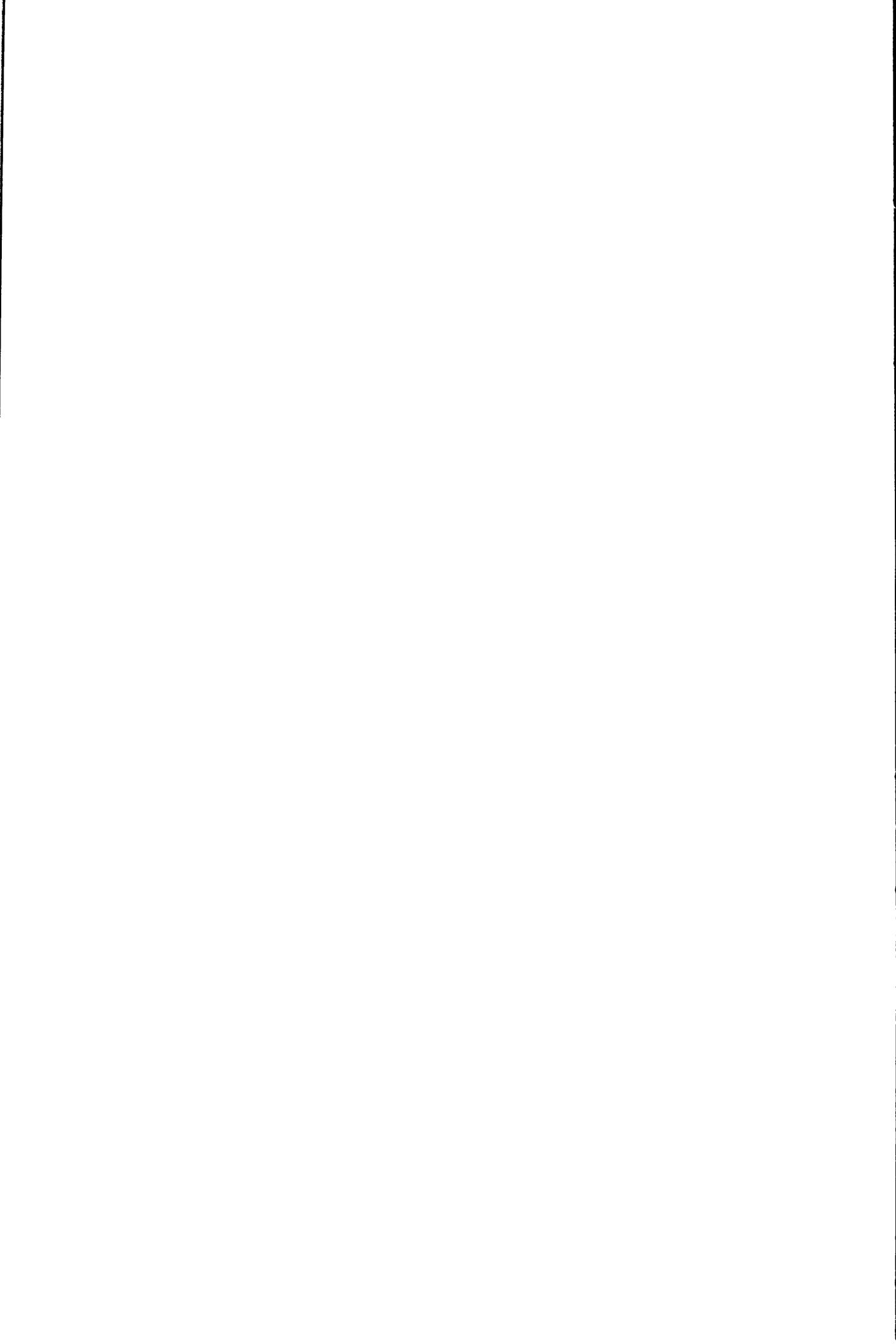
Setelah mengisi kelengkapan yang ada pada 3.2 diajukan, akan diadakan pembahasan administrasi dan teknis, bertujuan untuk menilai kelengkapan surat / dokumen terhadap ketentuan / peraturan yang berlaku.

3.3.1 Pembahasan administrasi

- kelengkapan surat-surat dan cara pengisian
- organisasi perusahaan
- Jenis industri
- Penggunaan tenaga kerja

3.3.2 Pembahasan Teknis

- Gambar Rencana Bangunan : GSB, KDB, pagar, duiker, penempatan mesin industri dan lain-lain
- Limbah industri : cair, padat, dan gas
- Pengolahan limbah Industri
- Development Charge untuk tanah kapling yang dimaksud
- Kebutuhan utilitas dan lain-lain



Dalam pembahasan tersebut investor / pembeli harus didampingi tenaga ahli di bidangnya.¹⁹

Setelah pembeli / investor memenuhi seluruh persyaratan dan kelengkapan untuk menjadi investor / pembeli tanah kapling industri , pembeli wajib membayar atas tanah kapling tersebut. Pada prinsipnya pembayaran adalah tunai dengan jadwal pembayaran yang ditentukan oleh direktur pemasaran namun pembayaran dapat diangsur. Pembayaran atas harga tanah kapling yang biasa disebut dengan development charge (DC) dapat diangsur dalam jangka waktu 12 bulan, pembayaran pertama sebesar 25% sebagai deposit, selebihnya dapat dilunasi dalam masa 12 bulan dengan pembayaran setiap 4 bulan sebesar 25%.

Bersamaan dengan pembayaran deposit investor menandatangani Surat pernyataan deposit. Untuk pembayaran DC secara tunai maupun angsuran selanjutnya setelah investor diberikan Surat Pencadangan Kapling Sementara (SPKS) dan apabila investor telah memaraf Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) serta syarat-syarat yang diperlukan sudah lengkap maka investor dapat menandatangani SPPTI tersebut.²⁰

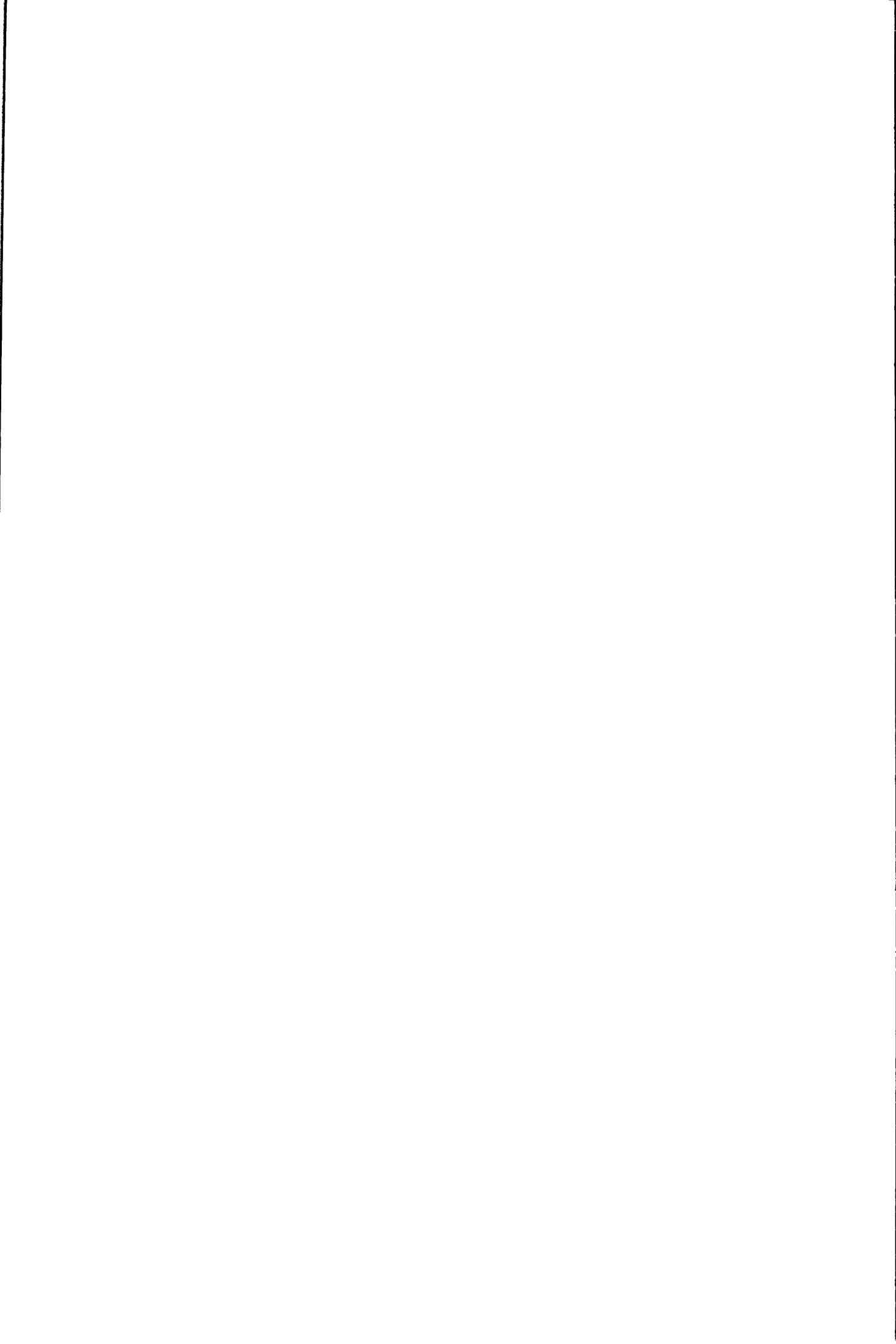
3.3 Pengurusan ijin

3.3.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan

Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) untuk tanah kapling industri diajukan oleh investor kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN),

¹⁹ *.Ibid* h.7

²⁰ *.ibid*



selanjutnya saat pengukuran, tanah investor dengan petugas BPN disertai petugas dari PT. JIEP.

Investor dapat menguasai pengurusan sertifikat HGB kepada PT. JIEP setelah angsuran DC dan denda atas keterlambatan pembayaran DC lunas. Selama angsuran DC atau denda atas keterlambatan pembayaran DC masih belum lunas, maka pengurusan sertifikat HGB harus dikuasakan kepada PT. JIEP dengan ketentuan sebagai berikut:

- Seluruh biaya pengurusan menjadi beban investor
- investor setuju menyerahkan sertifikat HGB kepada PT. JIEP sampai dengan angsuran DC atau denda atas keterlambatan pembayaran DC dilunasi. Tanah Kapling Industri berikut segala sesuatu yang berada di atasnya serta seluruh hak yang berkaitan dinyatakan telah diserahkan sebagai jaminan kepada PT. JIEP

3.3.2 Ijin Mendirikan Bangunan

Ijin mendirikan Bangunan (IMB) diurus oleh investor ke Dinas Pengawasan Pembangunan Kota (DP2K) DKI Jakarta setelah mendapat rekomendasi dari PT. JIEP.

Investor wajib mengikuti semua ketentuan / peraturan yang dikeluarkan oleh DP2K DKI Jakarta serta ketentuan / peraturan PT. JIEP.

Hal-hal yang perlu ditegaskan antara lain:

3.3.2.1 Garis ROOI dan Sempadan Bangunan



Sepanjang tidak ada ketentuan lain, Garis ROOI tanah kapling industri sepanjang jalan utama ditetapkan 10 meter, sedangkan di sepanjang jalan madya 8 meter.

Sempadan bangunan samping kiri, kanan dan latar belakang ditetapkan 5 meter.

Jarak antara bangunan ditetapkan 8 meter.

Semua ukuran dapat berubah dengan berubahnya perencanaan Pemda DKI.

Penetapan garis ROOI, sempadan dan jarak antara bangunan tersebut dengan pertimbangan kemudahan apabila terjadi kebakaran mobil pemadam dapat leluasa masuk, mencegah menjalarnya api ke bangunan yang lain dan apabila terjadi kerusakan dapat masuk mengelilingi bangunan.

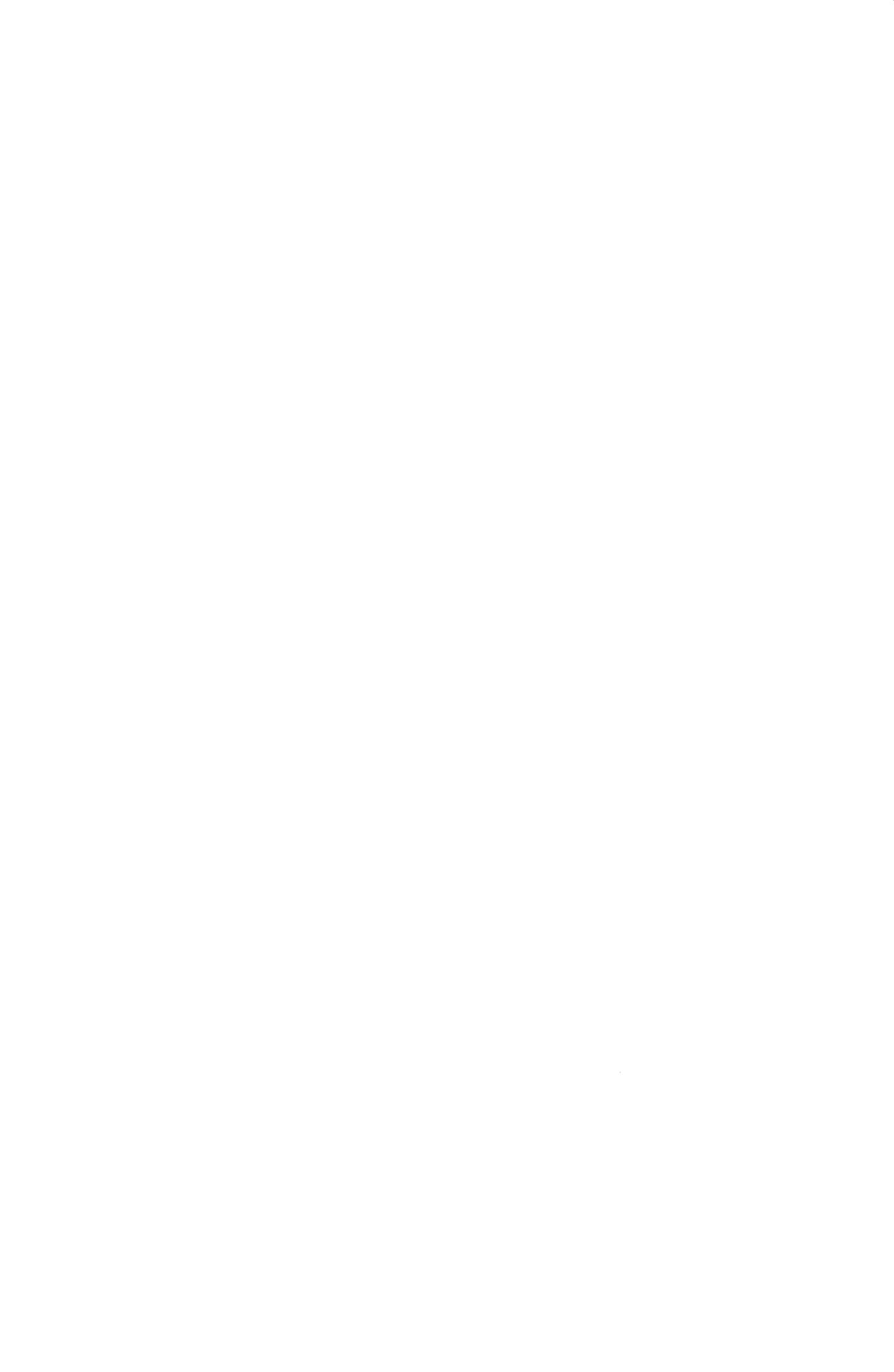
Sebelum merencanakan pembangunan investor wajib melakukan konsultasi dengan PT. JIEP.

3.3.3 Building Coverage

Building Coverage (BC) adalah prosentase luar dasar bangunan terhadap luas tanah kapling industri diluar garis ROOI. BC untuk tanah kapling industri maksimal 60%, sedangkan untuk tanah kapling sudut maksimal 70%.

BC tersebut dapat berubah dengan berubahnya perencanaan Pemda DKI.

3.3.4 Tata Guna Tanah Kapling Industri



Tanah Kapling Industri harus digunakan sesuai dengan surat izin industri dan penggunaannya tidak menyimpang dari peruntukan sesuai yang digariskan dalam SPPTI. dalam hal dipandang adanya indikasi penyalahgunaan peruntukkan, PT JIEP dapat sewaktu-waktu dapat masuk ke perusahaan mengadakan penelitian. tanah kapaling industri tidak dibenarkan dibagi-bagi menjadi bagian-bagian kapling yang lebih kecil, dan juga tidak dapat disewakan kepada pihak lain, kecuali atas persetujuan PT. JIEP.

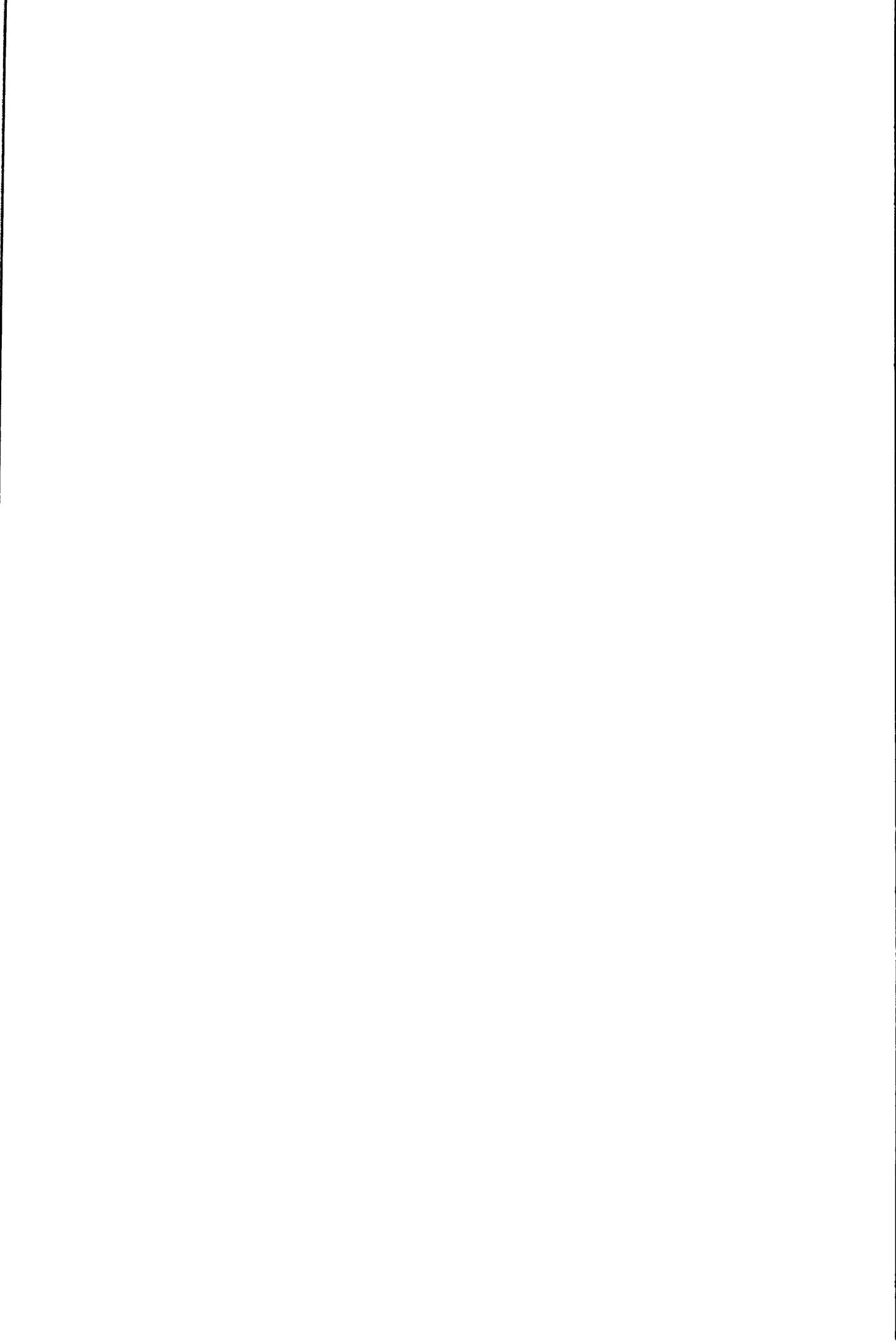
4. Perjanjian Penggunaan Tanah Industri

Dalam perjanjian penggunaan tanah industri yang menjadi obyeknya adalah tanah kapling. Tanah kapling bukan istilah hukum tetapi muncul dalam kehidupan sehari-hari. Pernyataan “ kapling” (bahasa Belanda) berarti “petak” jadi tanah kapling berarti tanah petak.

Secara hukum apa yang dimaksud tanah kapling itu adalah tanah yang telah dibatasi panjang dan lebarnya oleh yang berwenang, yang dimaksudkan untuk diberikan hak pemakaiannya kepada orang / badan yang membutuhkannya dengan syarat-syarat tertentu.²¹

Persyaratan tertentu itu, misalnya mengenai orang yang boleh mendapat , maksud penggunaan (misal untuk perumahan atau bangunan industri), sehubungan dengan cara dan besarnya pembayaran dan permohonan hak atas tanah dan sebagainya.

²¹.Effendi Perangin,Pengacara dan Konsultan Hukum ,*Praktek Jual Beli Tanah,Manajemen* . Raja Grafindo Persada, Jakarta,h.38



Oleh pejabat yang berwenang yaitu Gubernur Kepala Daerah itu diberikan hak penggunaan dari tanah kapling itu kepada seseorang yaitu pihak pengelola. Jadi yang diberi hak boleh menguasai dan menggunakan tanah itu (mendirikan rumah atau gudang atau bangunan pabrik dia atasnya). Tetapi hak atas tanahnya masih harus dimohon oleh yang menggunakan tanah itu kepada pejabat yang berwenang, Gubernur Kepala Daerah melalui perantara pemegang hak pengelolaan.

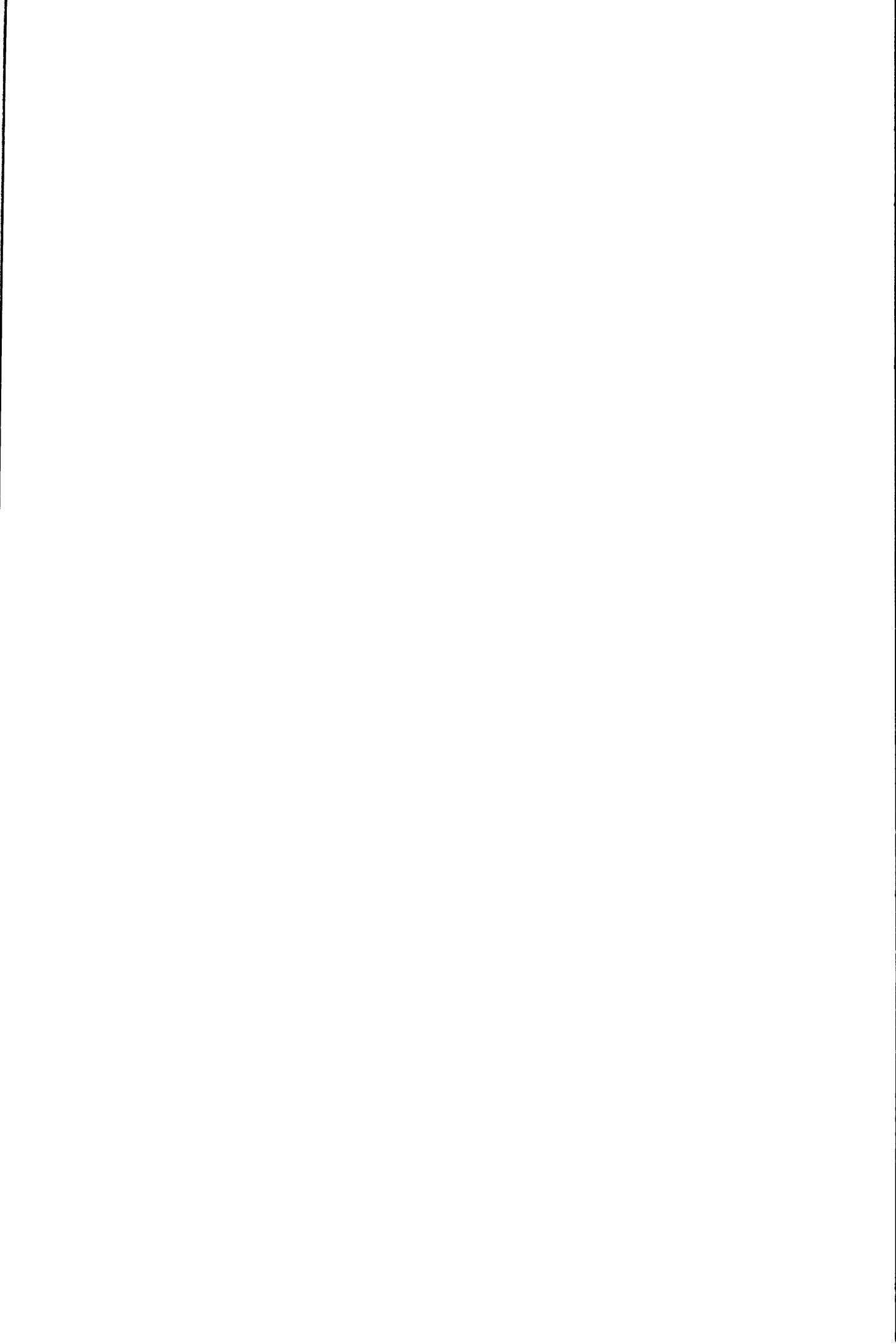
Jika seseorang ingin menjual tanah kapling, harus disekidiki tanah kapling tersebut sudah bersertifikat atau belum? Artinya sudah ada hak atas tanahnya atau belum? Acara jual beli tanah kapling tergantung dari dua hal tersebut, sudah bersertifikat dan sudah ada hak atas tanahnya atau belum

Apabila sudah bersertifikat, maka jual belinya sama dengan dengan tanah bersertifikat yang lain yang bukan tanah kapling. Jika belum bersertifikat artinya hak atas tanah belum ada baru ada hak menggunakan maka jual belinya (secara hukum disebut: pengoperan hak) berbeda dengan jual beli tanah biasa.²²

Dalam jual beli tanah kapling industri apabila pembeli sudah membayar lunas atas harga tanah kapling tersebut dapat memperoleh hak atas tanahnya dan sekaligus memperoleh sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak tanah yang diperoleh dari pembelian tersebut berstatus hak guna bangunan.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang jangka waktunya paling lama adalah 30 tahun (pasal 35 Undang-undang pokok Agraria).

²² *Ibid.*



Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang 20 tahun, hal ini seperti diatur dalam pasal 35 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

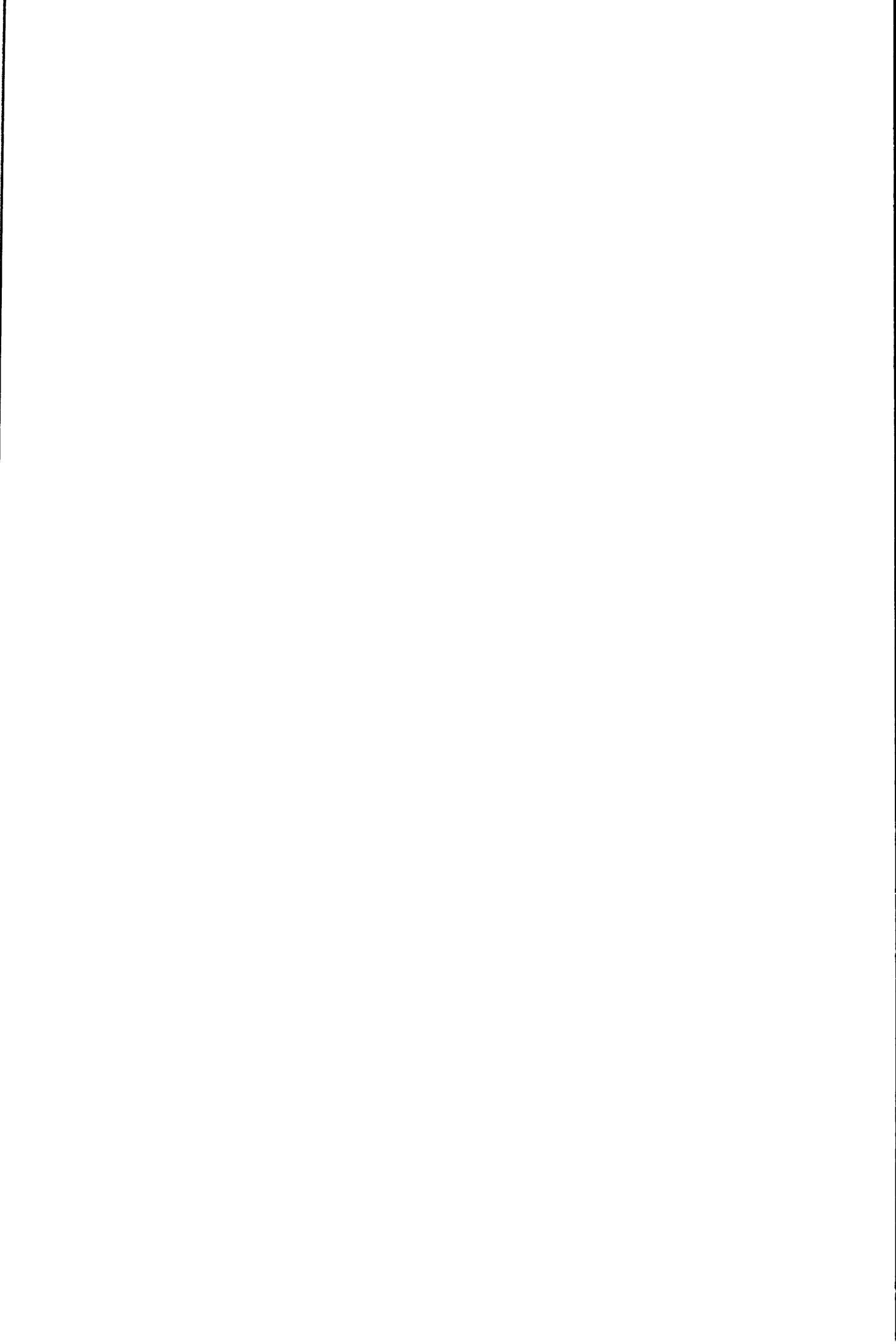
Dalam kaitan dengan Hak Guna Bangunan ini yang dapat mempunyai tersebut adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (pasal 36 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria).

Perjanjian Penggunaan Tanah Industri sebagai perjanjian obligatoir tidak dapat mengikat begitu saja terhadap mereka yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat tersebut juga harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang ada pada pasal 1320 BW. Apabila tidak dipenuhi ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

A. Kata sepakat dari para pihak yang saling mengikatkan diri

Dasar konsensus perjanjian pada prinsipnya ditentukan dari dua pernyataan kehendak yang saling berkaitan, yaitu penawaran dan akseptasi, serta setiap penawaran yang diikuti akseptasi akan melahirkan perjanjian melalui akseptasi. Tegasnya, penawaran tersebut melahirkan hak



kehendak, yakni hak untuk melahirkan akibat hukum melalui pernyataan sepihak (*wilsrecht*)²³.

Penawaran yang diberikan oleh PT. JIEP baru akan lahir apabila surat permohonannya yang diajukan oleh calon pembeli atas tanah kapling industri mendapat persetujuan dari PT.JIEP dengan melalui pengiriman surat pemberitahuan atas hal tersebut kepada calon pembeli.

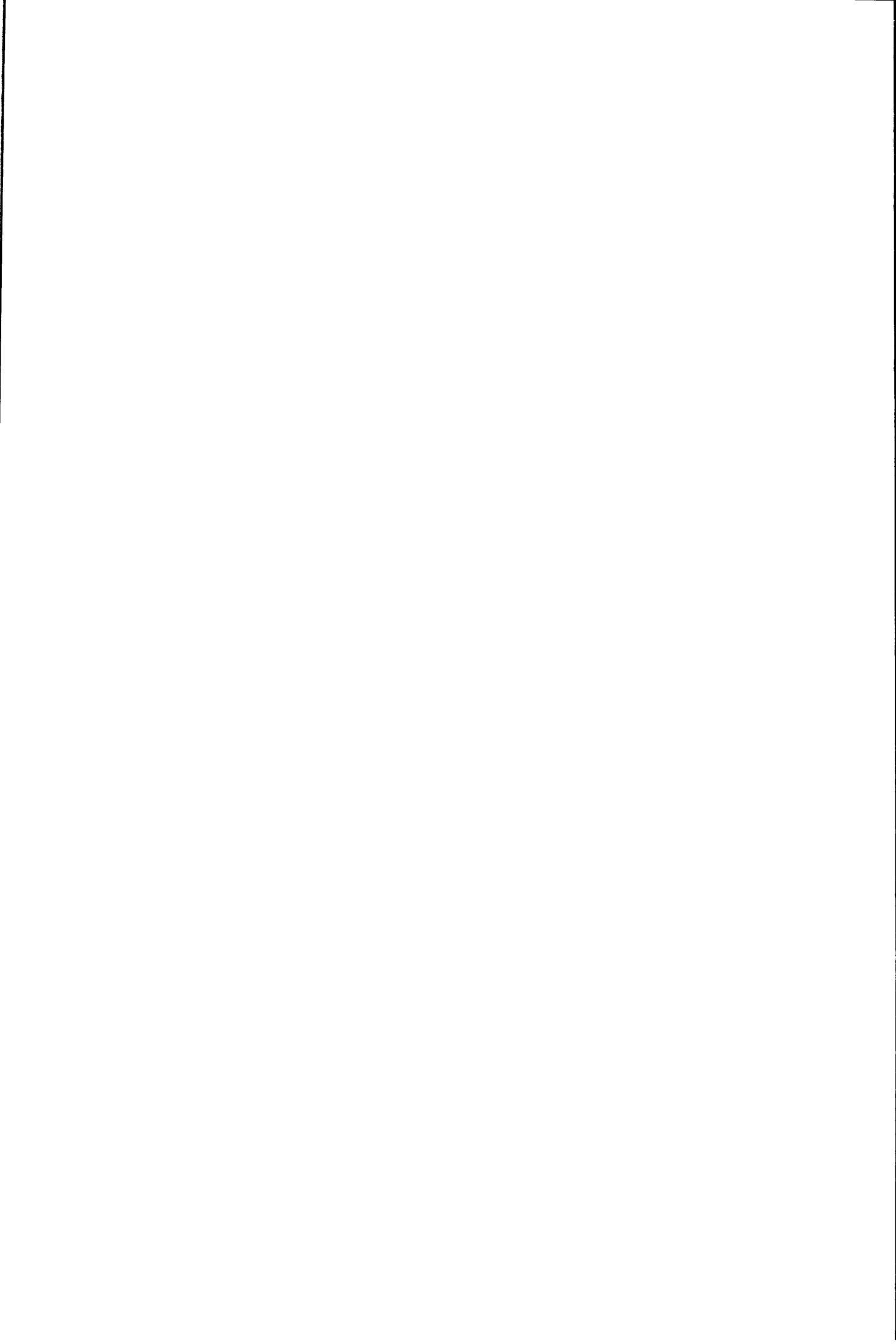
Dengan diterimanya surat pemberitahuan tersebut oleh calon pembeli maka dapat dikatakan bahwa penawaran itu telah melahirkan akibat hukum bagi calon pembeli, yaitu melalui akseptasi.

Akseptasi pada prinsipnya ditentukan dengan adanya pernyataan kehendak bagi pihak lawan. Pengertian pernyataan kehendak dibedakan dalam dua unsur, yaitu kehendak dan pernyataan. Dalam situasi yang normal, kedua unsur ini apabila terjadi kecocokan yang satu dengan yang lain, yaitu yang dinyatakan (diinginkan) sama dengan yang dikehendaki maka akan timbul keterikatan di antara mereka.²⁴

Dalam hal calon pembeli yang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya akan dianggap layak apabila calon pembeli menandatangani perjanjian Penggunaan Tanah Industri. Dari penandatanganan akta perjanjian itu, kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri tercapai.

²³ J.H Nieuwenhius, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, terjemahan Djasadin Saragih, Universitas Airlangga, Surabaya, 1985, h.3

²⁴ *Ibid.*, h.7



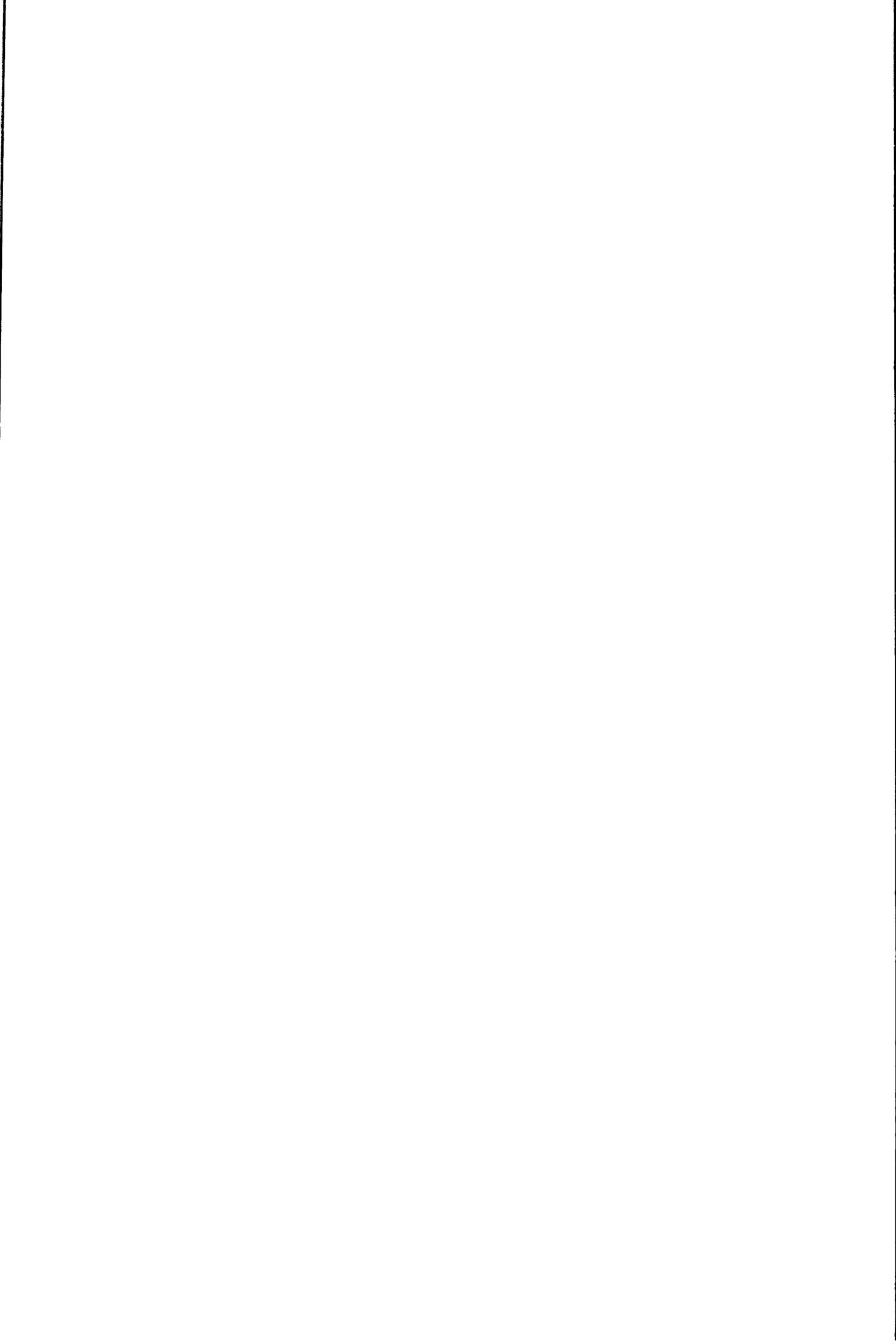
B. Kecakapan mengadakan suatu perikatan

Pembeli tanah kapling industri dalam hal ini harus berbentuk badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) dan koperasi.

Perseroan Terbatas menurut UU No 1 Tahun 1995 pasal 1 ayat 1 menyebutkan Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya. Dan dalam pasal 1 ayat 4 menyebutkan direksi adalah organ perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar. Jadi yang bertanggung jawab atas kegiatan dan mempunyai hubungan hukum dalam Perseroan Terbatas (PT) adalah direksi, karena direksi adalah yang mewakili Perseroan Terbatas (PT).

Berdasar UU No 25 Tahun 1992 tentang perkoperasian dalam pasal 1 ayat 1 menyebutkan koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan. Dan dalam pasal 30 ayat 1 pengurus bertugas:

- a. mengelola koperasi dan usahanya
- b. mengajukan rancangan rencana kerja serta rancangan rencana rancangan rencana anggaran pendapatan dan belanja koperasi
- c. menyelenggarakan Rapat Anggota



d. mengajukan laporan keuangan dan pertanggungjawaban pelaksanaan tugas

e. memelihara daftar buku anggota dan pengurus

ayat 2:

a. mewakili koperasi di dalam dan di luar pengadilan

b. memutuskan penerimaan dan penolakan anggota baru serta pemberhentian anggota sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar

c. melakukan tindakan dan upaya bagi kepentingan dan kemanfaatan koperasi sesuai dengan tanggung jawabnya dan keputusan rapat anggota

Jadi yang bertanggung jawab dan mengadakan hubungan hukum di koperasi dengan pihak ketiga adalah pengurus.

C. Mengenai suatu obyek tertentu

Maksud dari obyek tertentu ini adalah bahwa hak dan kewajiban yang akan diciptakan oleh para pihak harus dapat ditentukan secara pasti sehingga dapat ditentukan secara pasti sehingga dapat ditetapkan sifat dan luas ketertiban kontraktualnya. Pernyataan-pernyataan yang sifat dan luasnya sama sekali tidak dapat ditentukan, tidak mempunyai daya mengikat.²⁵

D. Mengenai causa yang diperbolehkan

Pasal 1337 BW mengartikan causa yang diperbolehkan sebagai suatu sebab, yang menjadi maksud dalam perjanjian dan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum (*openbare orde*).

²⁵ . J.H. Nieuwenhius, *Op. Cit.*, h.24-25



Tujuan yang ingin dicapai dalam perjanjian penggunaan tanah kapling industri adalah adanya pemberian hak kepada pembeli atau yang biasa disebut dengan investor untuk menguasai, menggunakan, dan menempati sepenuhnya tanah kapling yang telah dibeli yang dimaksud dalam perjanjian.

Dengan telah terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian (pasal 1320 BW), maka konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian tersebut mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti mengikatnya undang-undang (pasal 1338 ayat (1) BW).

5. Berakhirnya Perjanjian dalam Penggunaan Tanah Industri

Pada suatu perjanjian pada umumnya perjanjian tersebut berakhir karena berakhirnya masa atau waktu dalam perjanjian. Dalam perjanjian penggunaan tanah kapling industri dinyatakan batal apabila investor mengundurkan diri, angsuran pembayaran Development Charge (DC) tidak dipenuhi dan investor atau dalam hal ini disebut pembeli tidak memenuhi persyaratan.

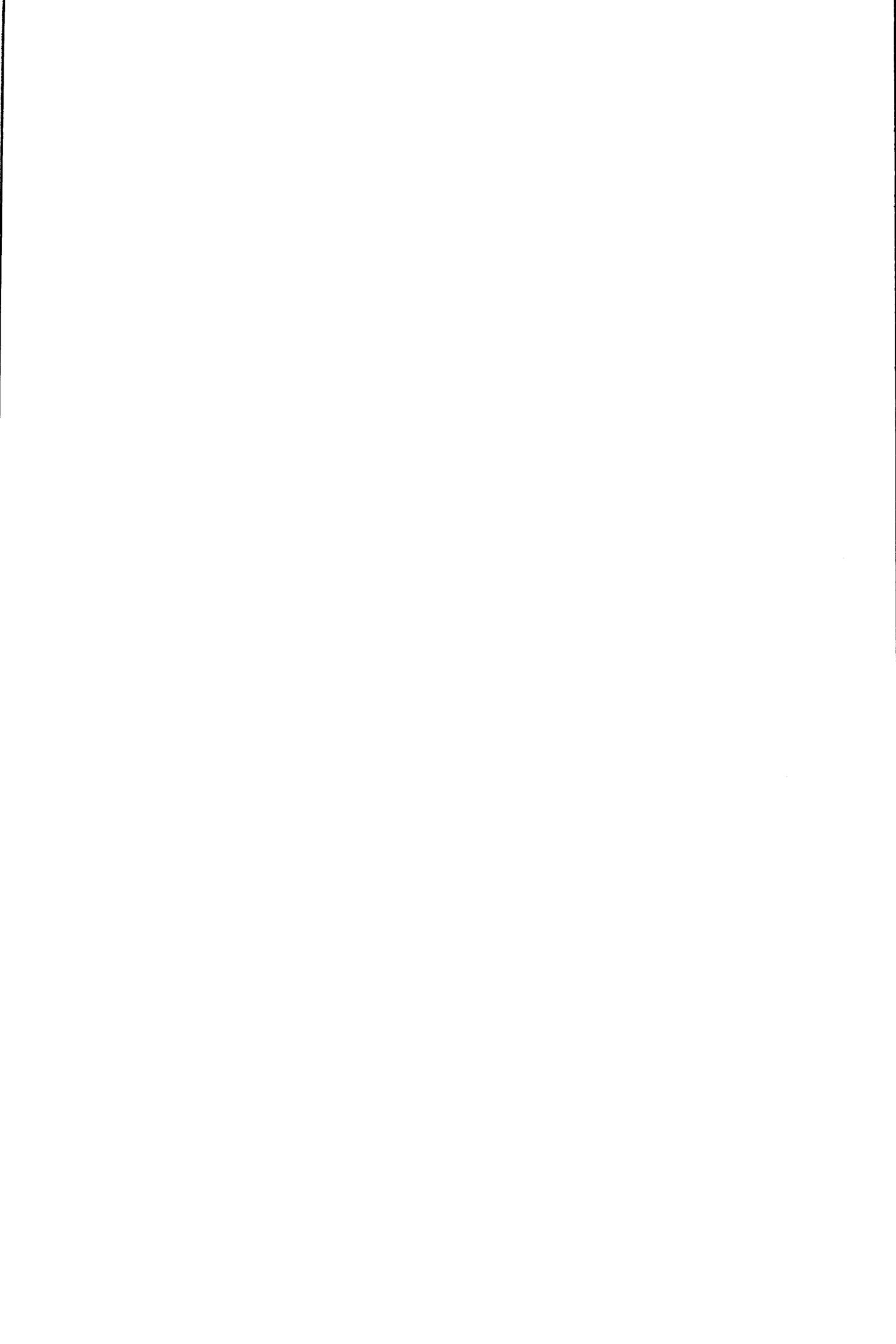
5.1 Pembeli mengundurkan diri

Pembeli menyatakan diri tidak mampu dan lalu memenuhi kewajibannya dengan kondisi ini, maka:

- PT. JIEP berhak menagguhkan pembangunan pabrik dan semua kerugian yang timbul menjadi beban investor

-Angsuran DC akan dikembalikan setelah dikurangi:

a. Biaya pembatalan sebesar 10% yang dihitung dari DC yang sudah dibayar / dilunasi



b. Denda atas keterlambatan pembayaran DC

c. Segala biaya pengurusan izin-izin dari instansi terkait yang pernah dibayarkan oleh PT. JIEP

d. Segala biaya lainnya akibat pengunduran diri

5.2 Pembeli mengembalikan Tanah Kapling Industri

Tanah Kapling Industri dikembalikan kepada PT. JIEP paling lambat 3 bulan sejak pembatalan

5.3 Mulai Berlakunya Pembatalan

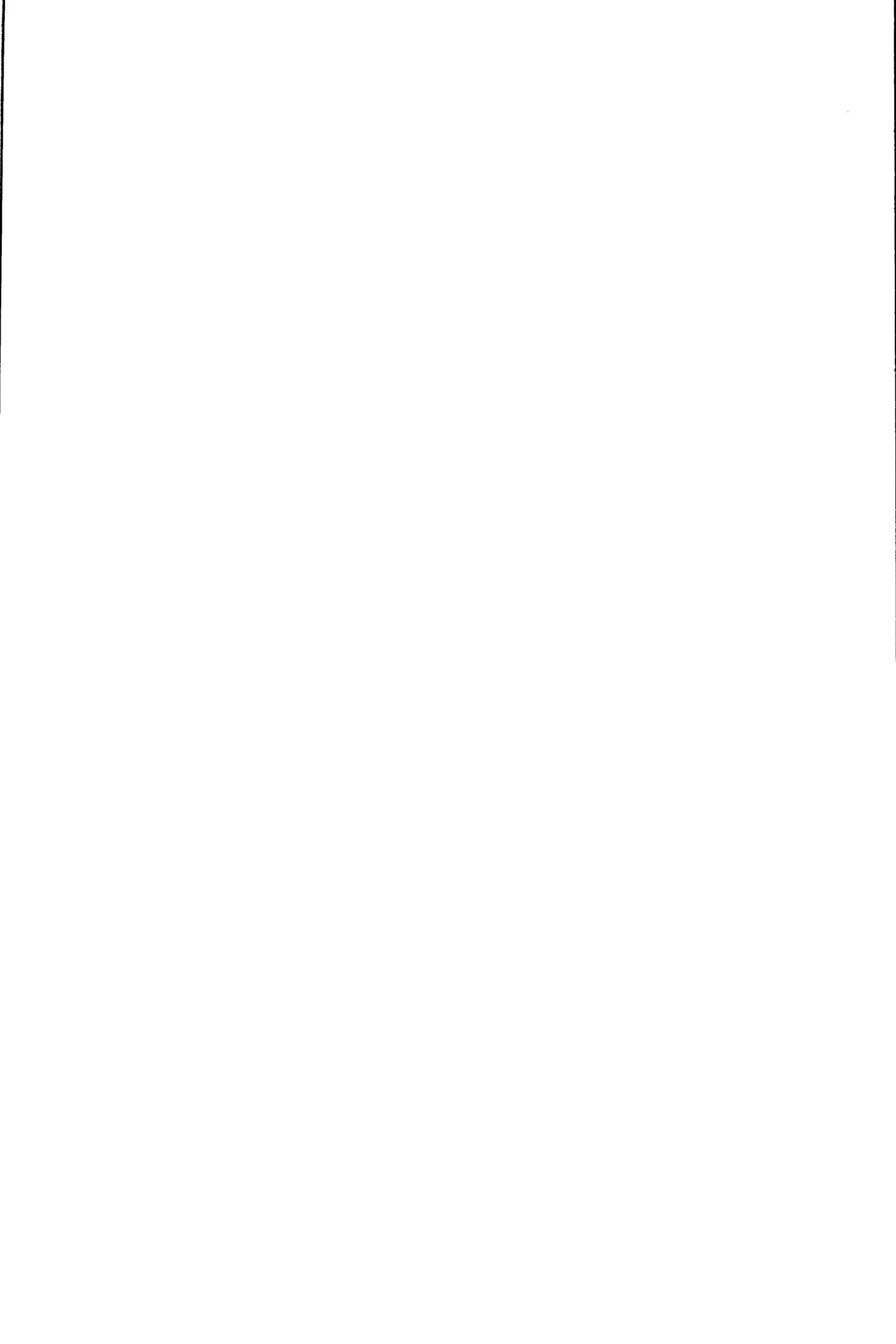
Berlakunya pembatalan / pengunduran diri sejak tanggal dalam surat pembatalan / pengunduran diri

5.4 Angsuran Development Charge terlambat / berlarut-larut

Apabila angsuran DC terlambat atau berlarut-larut selama 1 tahun maka PT. JIEP berhak membatalkan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri setelah dipotong 10% dari DC yang telah dibayar, dan pembeli harus mengembalikan tanah kapling industri kepada PT. JIEP

5.5 Pembeli tidak memenuhi persyaratan

Pembeli tidak mampu lagi melanjutkan / mendirikan pabrik sesuai rencananya atau tidak memenuhi ketentuan / peraturan yang telah ditetapkan.



BAB III

AKIBAT HUKUM PERALIHAN TANAH KAPLING INDUSTRI TANPA SELJIN PT.JIEP

Kawasan Industri Pulogadung ditetapkan dengan Surat Keputusan Gubernur Nomor:1b.2/3/35/1969 tanggal 20 Mei 1969 sebagai proyek terpadu yang merupakan Kawasan Industri pertama di Indonesia. Pengelolaan Kawasan Industri Pulogadung diserahkan kepada PT. Persero Jakarta Industri Estate (PT.JIEP).

Produk-produk Kawasan Industri Pulogadung:

- Tanah Kapling Industri
- Bangunan Pabrik Siap Pakai
- Sarana Usaha Industri Kecil

Adapun tujuan pendirian PT. JIEP secara garis besarnya adalah sebagai berikut:

- Merencanakan, membangun, mengembangkan dan memelihara Kawasan Industri Pulogadung sesuai dengan kebijakan dan tujuan Pemerintah.
- Mempersiapkan dan menyediakan tanah kapling industri lengkap dengan prasarananya, serta fasilitas-fasilitas lainnya untuk investor, baik PMDN maupun PMA, yang secara otomatis merupakan penciptaan lapangan kerja.
- Mempercepat laju pertumbuhan industri yang merupakan bagian tak terpisahkan dari program pembangunan ekonomi.
- Menampung pabrik-pabrik yang terkena relokasi di wilayah DKI Jakarta sesuai dengan program dan kebijakan Pemerintah DKI Jakarta.



-Menjalankan kebijaksanaan usaha berdasarkan prinsip pelayanan umum / masyarakat dan melaksanakan pembinaan dan pengembangan industri kecil sehingga memungkinkan pengusaha-pengusaha lemah ikut ambil bagian secara aktif dan memperoleh manfaat dari pengembangan Kawasan Industri Pulogadung.

Dengan adanya pendirian PT.JIEP maka PT.JIEP mempunyai hak untuk mengelola produk-produk yang ada di Kawasan Industri Pulogadung.

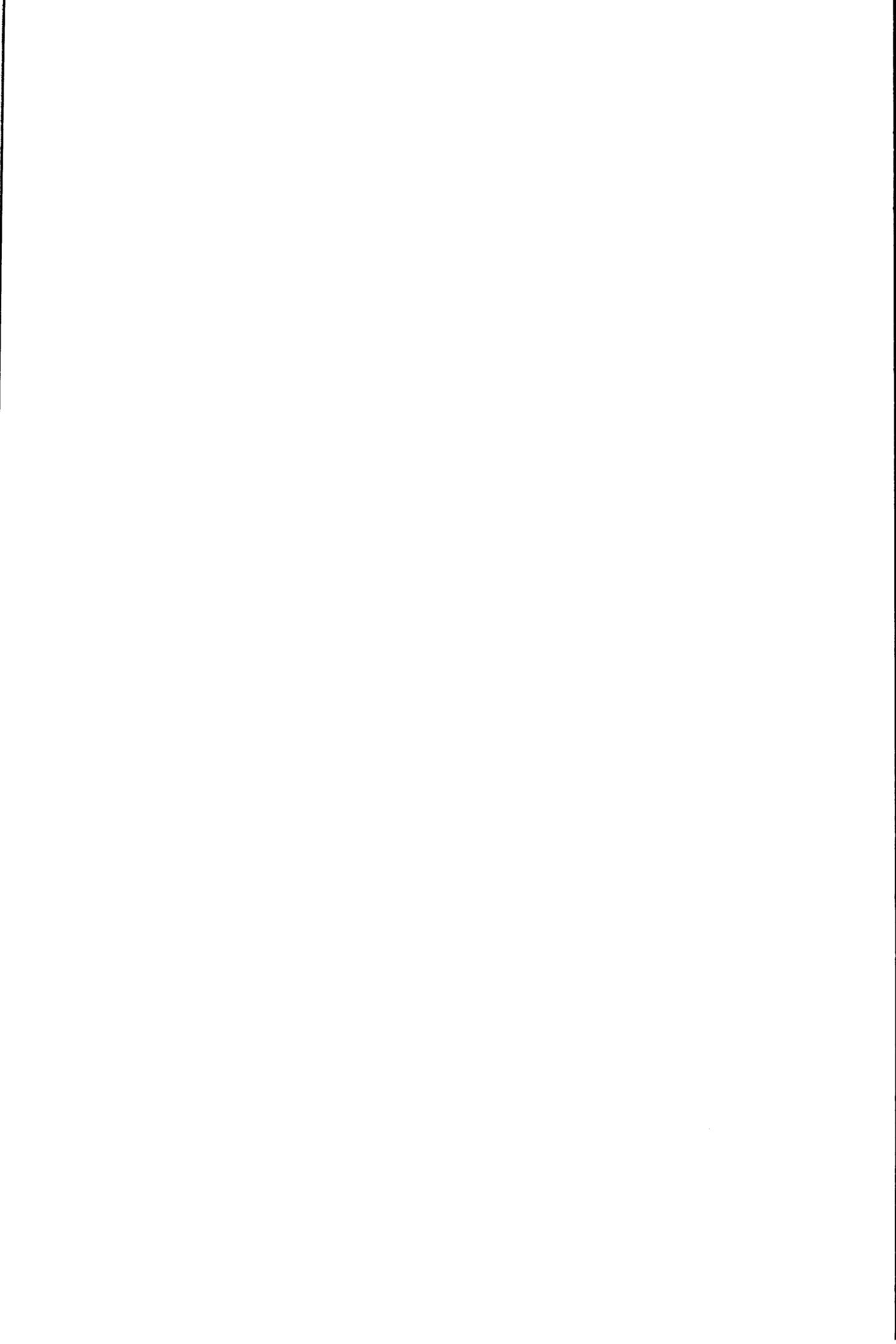
Menurut pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri no 5 tahun 1974 yang telah diubah Peraturan Menteri Dalam Negeri no 3 tahun 1987 tentang penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan perumahan hak pengelolaan berisi wewenang untuk:

-Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan

-Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya

-Menyerahkan tanah kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan kegunaannya dengan ketentuan dengan pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut Menteri Dalam Negeri no 6 / 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Pemegang hak pengelolaan berwenang memberikan hak penggunaan atas tanah yang dihakinya kepada yang memerlukannya yang sanggup memenuhi persyaratan (antara lain penggunaan dan pembayaran) yang ditentukan pemegang hak pengelolaan. Dalam praktek hak pengelolaan banyak diberikan kepada perusahaan Industrial Estate misal PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung,dan



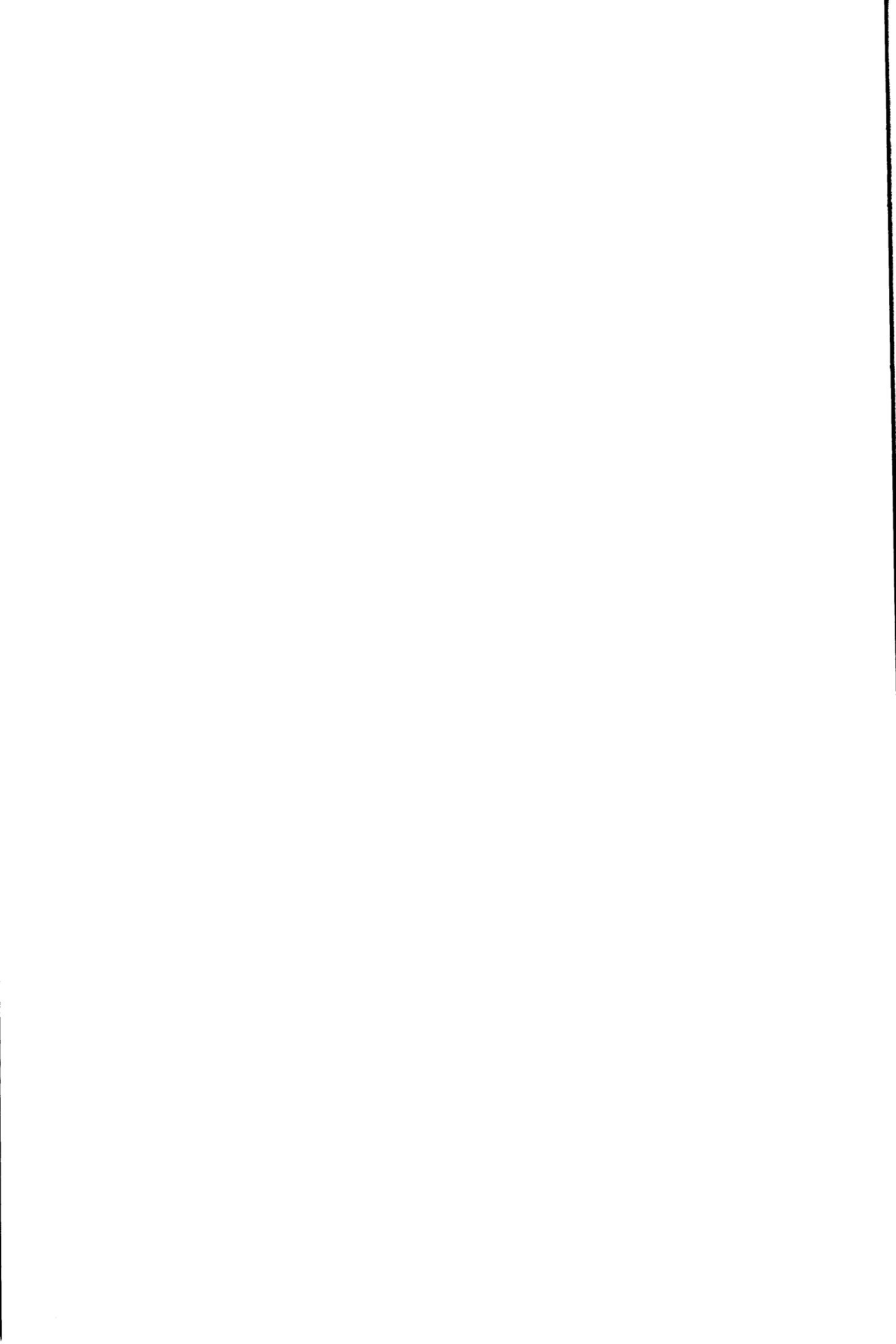
PT. Surabaya Industrial Estate Rungkut (PT. SIER). Selain itu hak pengelolaan juga diberikan kepada Perumnas dan Badan Penguasa Pelabuhan.²⁶

Adapun tujuan diberikannya hak pengelolaan adalah untuk menunjang pelaksanaan instansi pemerintah, lembaga, atau badan hukum yang diberi hak itu. Oleh karena itu tanah kapling industri yang termasuk kewenangan PT. JIEP untuk mengelola atas tanah kapling industri tersebut tidak dapat digunakan untuk sembarang keperluan atau kegiatan. Penggunaannya harus sesuai dengan peruntukan dan perencanaan yang dibuat oleh PT. JIEP sebagai pihak pengelola. Untuk menjaga agar penggunaan atas tanah kapling industri tersebut sesuai dengan perencanaannya maka perlu adanya pengawasan terhadap perbuatan-perbuatan hukum atas tanah kapling industri tersebut. Demikian juga halnya dengan PT. JIEP sebagai pemegang hak pengelolaan, dalam rangka pengawasan maka setiap pengalihan tanah kapling industri yang merupakan bagian dari hak pengelolaan PT. JIEP maka diharuskan melalui proses perizinan dari PT. JIEP sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang diatur dalam Estate Regulation (ER) dan perjanjian yang dibuat antara PT. JIEP dengan pihak investor.

Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor:39.I / 2002 berisi:

- Identitas para pihak
- Penjelasan mengenai obyeknya yaitu tanah kapling industri
- Penggunaan tanah industri
- Harga atas tanah kapling industri dalam perjanjian ini disebut sumbangan perencanaan dan peruntukan perkaplingan industri

²⁶ .Effendi Perangin, Pengacara dan Konsultan Hukum, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Jakarta, 1991. h.84

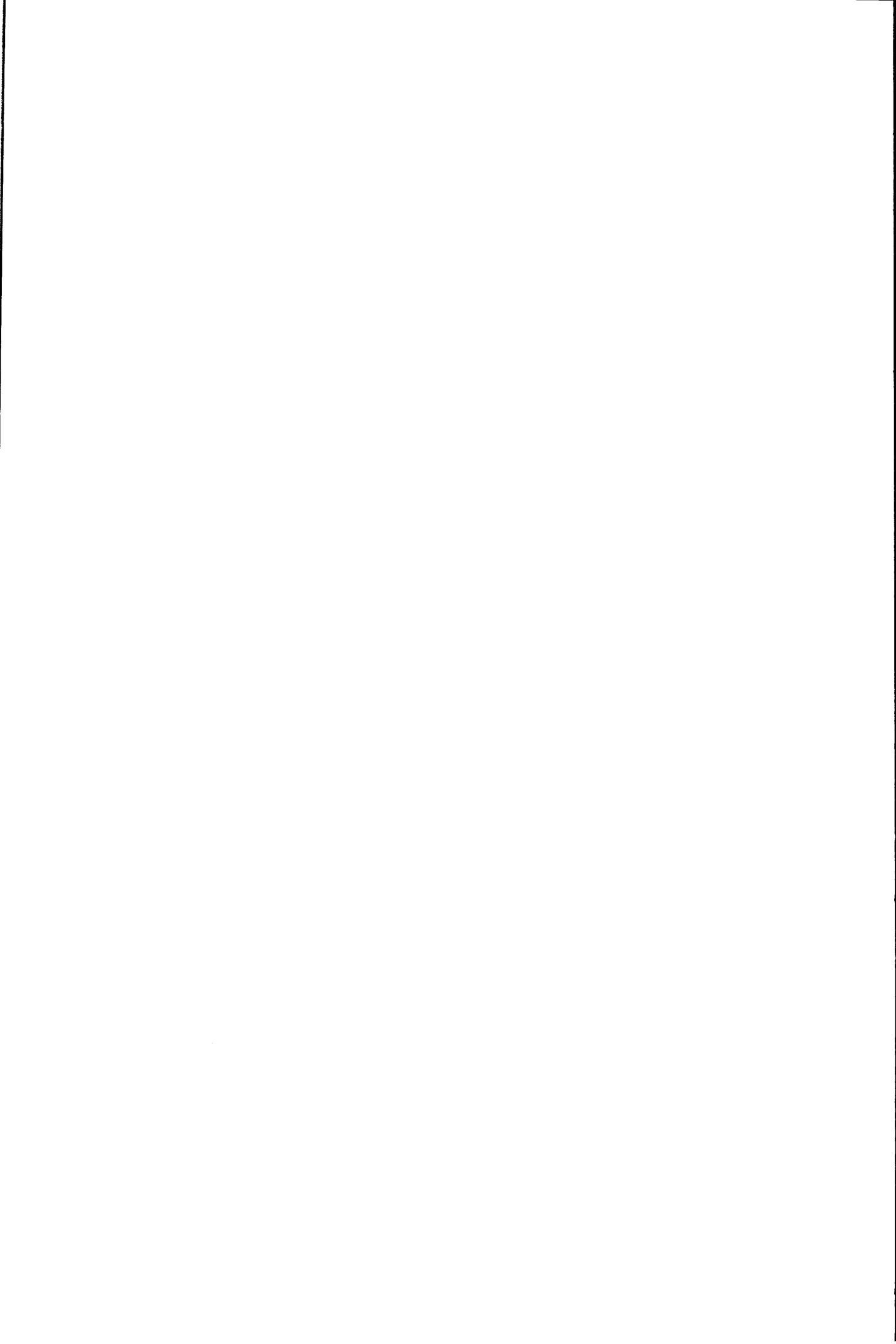


- Sertifikat Hak Guna Bangunan
- Jangka Waktu Kegiatan Pembangunan Fisik
- Pelaksanaan Pembangunan Fisik
- Pengawasan Pelaksanaan Pembangunan Fisik
- Utilitas listrik,air,telepon dan gas
- Pelanggaran dan sanksi
- Peralihan Tanah Kapling Industri
- Pajak
- Pencemaran
- Program penghijauan
- Ketentuan Penutup

Seorang badan hukum dalam melakukan perbuatan hukum dengan maksud untuk menimbulkan suatu akibat hukum yaitu suatu akibat yang diakui dan diatur oleh hukum. Suatu perbuatan hukum harus dilakukan sesuai prosedur yang berlaku agar dapat menimbulkan suatu akibat hukum menentukan kewenangan subyek-subyek hukum yang terkait. Dengan mengetahui prosedur dapat diketahui kapan subyek hukum itu memiliki kewenangan melakukan suatu perbuatan hukum dan kapan subyek hukum itu memiliki atau bahkan tidak memiliki kewenangan oleh karena itu berbicara masalah kewenangan tidak terlepas dari prosedur yang berlaku bagi subyek-subyek hukum.

Adapun prosedur Permohonan Tanah Kapling Industri

Calon investor / pembeli mengajukan permohonan tanah kapling industri dengan cara:



1. Mengajukan surat permohonan tanah kapling industri

2. Mengisi daftar isian

Surat permohonan dan daftar isian tersebut setelah ditandatangani selanjutnya diajukan ke bagian pemasaran dengan melengkapi surat-surat pendukung antara lain:

- Akte pendirian perusahaan
- Surat Izin Usaha Industri
- Surat persetujuan Presiden / BKPM untuk PMA dan PMDN
- Surat persetujuan Menteri Teknis untuk Perusahaan non fasilitas
- Nomor Pokok Wajib Pajak
- Studi kelayakan proyek
- Jadwal Pembangunan
- Surat-surat penting lainnya yang dianggap perlu

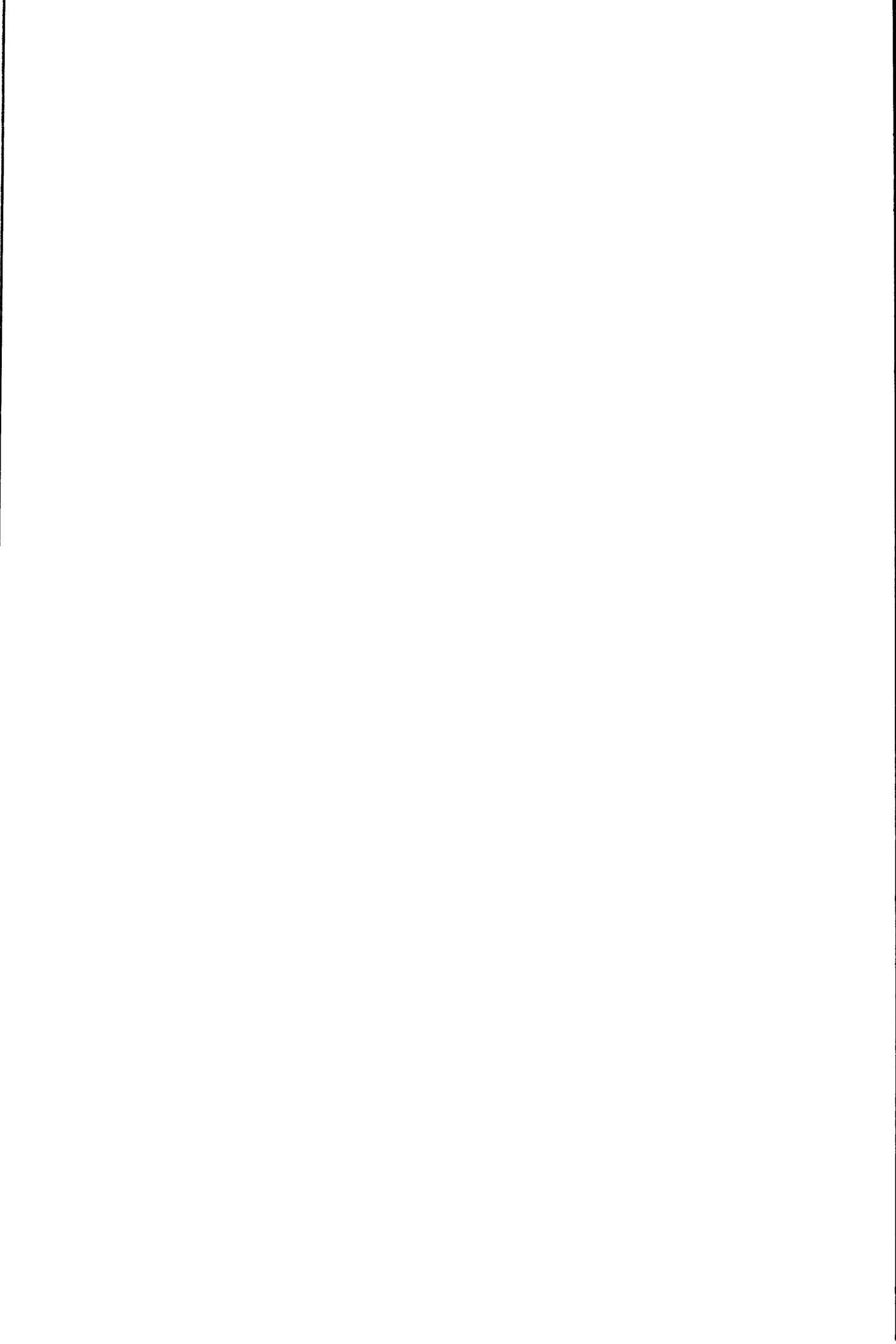
3.3 Pembahasan Administrasi dan Teknis

Setelah mengisi kelengkapan yang ada pada 3.2 diajukan, akan diadakan pembahasan administrasi dan teknis, bertujuan untuk menilai kelengkapan surat / dokumen terhadap ketentuan / peraturan yang berlaku.

3.3.1 Pembahasan administrasi

- kelengkapan surat-surat dan cara pengisian
- organisasi perusahaan
- Jenis industri
- Penggunaan tenaga kerja

3.3.2 Pembahasan Teknis

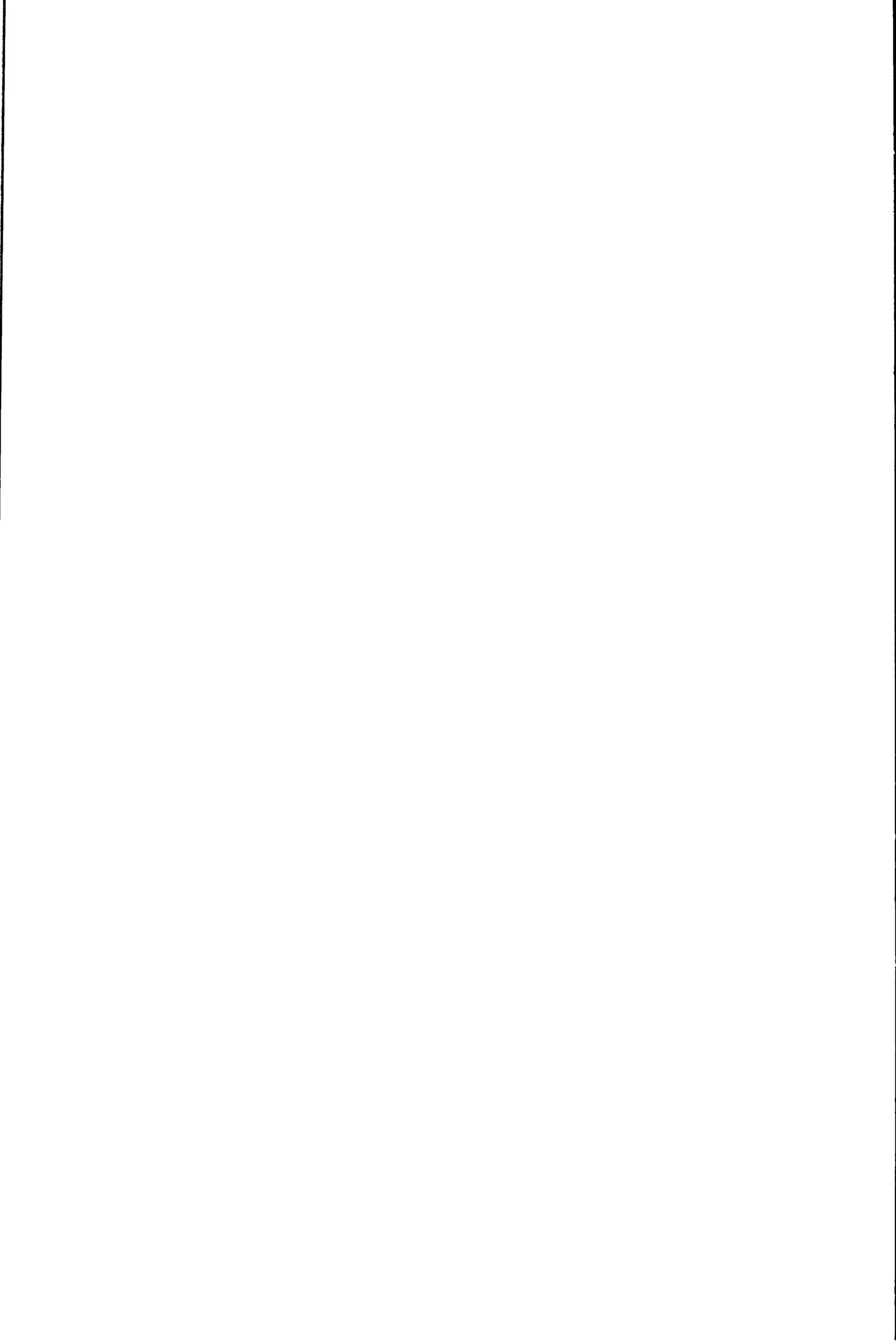


- Gambar Rencana Bangunan : GSB, KDB, pagar, duiker, penempatan mesin industri dan lain-lain
- Limbah industri : cair, padat, dan gas
- Pengolahan limbah Industri
- Development Charge untuk tanah kapling yang dimaksud
- Kebutuhan utilitas dan lain-lain

Dalam pembahasan tersebut investor / pembeli harus didampingi tenaga ahli di bidangnya.

Setelah pembeli / investor memenuhi seluruh persyaratan dan kelengkapan untuk menjadi investor / pembeli tanah kapling industri , pembeli wajib membayar atas tanah kapling tersebut. Pada prinsipnya pembayaran adalah tunai dengan jadwal pembayaran yang ditentukan oleh direktur pemasaran namun pembayaran dapat diangsur. Pembayaran atas harga tanah kapling yang biasa disebut dengan development charge (DC) dapat diangsur dalam jangka waktu 12 bulan, pembayaran pertama sebesar 25% sebagai deposit, selebihnya dapat dilunasi dalam masa 12 bulan dengan pembayaran setipa 4 bulan sebesar 25%.

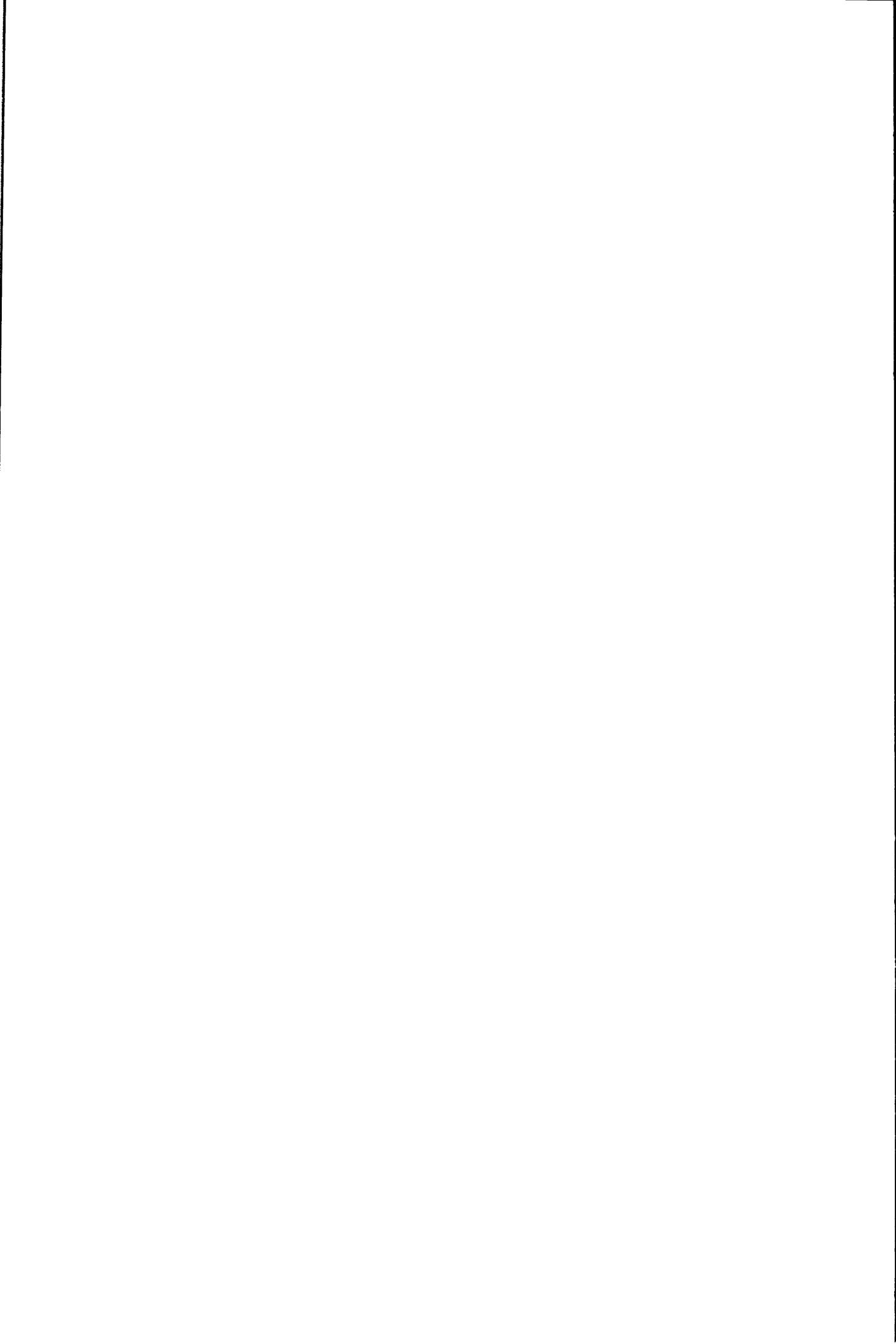
Bersamaan dengan pembayaran deposit investor menandatangani Surat pernyataan deposit. Untuk pembayaran DC secara tunai maupun angsuran selanjutnya setelah investor diberikan Surat Pencadangan Kapling Sementara (SPKS) dan apabila investor telah memaraf Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) serta syarat-syarat yang diperlukan sudah lengkap maka investor dapat menandatangani SPPTI tersebut.



Di dalam Estate Regulation dan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor: 30.I / 2002 menyebutkan :

- Tanah Kapling Industri baik dalam keadaan kosong (belum ada bangunannya) maupun yang sudah digunakan (sudah ada bangunannya) tidak dapat dialihkan oleh pihak investor kepada pihak lain dengan dalih dan dalam bentuk apapun tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada PT. JIEP.
- PT.JIEP berhak mengadakan penilaian khusus bila terjadi perubahan jenis usaha.
- Investor dan atau pihak lain yang mengambil alih Tanah Kapling Industri tersebut menyanggupi untuk membayar biaya peralihan 1,5 % (satu setengah persen) dari nilai tanah dan bangunan yang berada di atasnya (jika bangunan sudah ada) menurut ketentuan yang berlaku di daerah kawasan Industri Pulogadung sesuai taksiran nilai tanah dan bangunan yang berada di atasnya (jika bangunan sudah ada) menurut ketentuan yang berlaku di daerah Kawasan Insuatri Pulogadung sesuai taksiran nilai yang berlaku pada saat terjadinya peralihan.
- Pihak Investor yang ingin mengalihkan harus melunasi terlebih dahulu Sumbangan perencanaan dan Peruntukan Perkaplingan Industri (selanjutnya disingkat SP3I).

Berdasarkan Estate Regulation yang berlaku bagi setiap investor yang berlokasi di Kawasan Industri Pulogadung terhitung mulai tanggal 1 Januari 1998 berdasarkan SK Direksi PT. JIEP No.01 tahun 1998 tanggal 1 Januari 1998 dan



Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor : 30.I / 2002 dapat dikatakan bahwa dalam hal investor ingin mengalihkan tanah kapling industri kepada pihak lain harus seijin terlebih dahulu kepada pihak pengelola dalam hal ini pihak pengelola adalah PT. JIEP.

Berdasar Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 tahun 1977 tentang tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan dalam pasal 5 menyebutkan "hubungan hukum antara lembaga, instansi, dan atau badan / badan hukum (milik) pemerintah pemegang hak pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan permukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah hak pengelolaan yang telah diberikan kepadanya, tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga" artinya sertifikat yang lahir diatas hak pengelolaan tidak menghapus eksistensi hak pengelolaan. Dan menurut Effendi Perangin, S.H Pengacara dan Konsultan Hukum dalam bukunya praktek permohonan hak atas tanah menyebutkan bahwa hak pengelolaan akan tetap hidup walaupun diatas hak pengelolaan ada hak-hak atas tanah yang lain. Hal ini yang mendukung dibuatnya perjanjian penggunaan tanah industri di PT. JIEP yang salah satu klausulanya menyebutkan bahwa dalam hal investor ingin mengalihkan tanah kapling industri harus seijin dari PT. JIEP meskipun tanah yang dibelinya sudah atas nama investor.



3.1 Prosedur Jika Pihak Kedua Ingin Mengalihkan Tanah Kapling Industri Kepada Pihak Ketiga:

- Dalam hal pihak kedua sudah membayar lunas atas tanah kapling industri maka pihak kedua dapat membuat akta jual beli tanah kapling industri dengan pihak ketiga yang ingin membeli, dan apabila pihak kedua belum melunasi atas tanah kapling industri yang dibelinya maka bukti peralihannya dibuat akta risalah lelang.
- Menandatangani perjanjian pembayaran biaya peralihan atas tanah kapling industri yang isinya menyebutkan tentang biaya peralihan, sanksi apabila terlambat dalam pembayaran. Dan apabila ada penundaan dalam pembayaran biaya peralihan yang dimungkinkan paling lambat satu tahap dan apabila melewati batas ketentuan, maka PT. JIEP dapat memutuskan atau membatalkan perjanjian ini secara sepihak. Dan secara otomatis terhadap angsuran biaya peralihan yang telah dibayarkan oleh pihak kedua hilang dan oleh karenanya PT. JIEP tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran biaya peralihan yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada PT. JIEP.
- Menandatangani perjanjian kesepakatan bersama mengenai peralihan tanah kapling industri nomor 28 / SP / IX / 2002 pasal 4 yang menyebutkan bahwa antara pihak kedua dan pihak ketiga telah terjadi peralihan atas tanah kapling industri, kewajiban untuk melunasi seluruh biaya peralihan kepada PT. JIEP, sebesar $1 \frac{1}{2} \%$ (satu setengah persen) dari harga atas tanah kapling industri dan harga bangunan (bila sudah terdapat bangunan), kewajiban untuk melunasi biaya pemeliharaan lingkungan sebelum dialihkannya tanah kapling dan apabila sudah

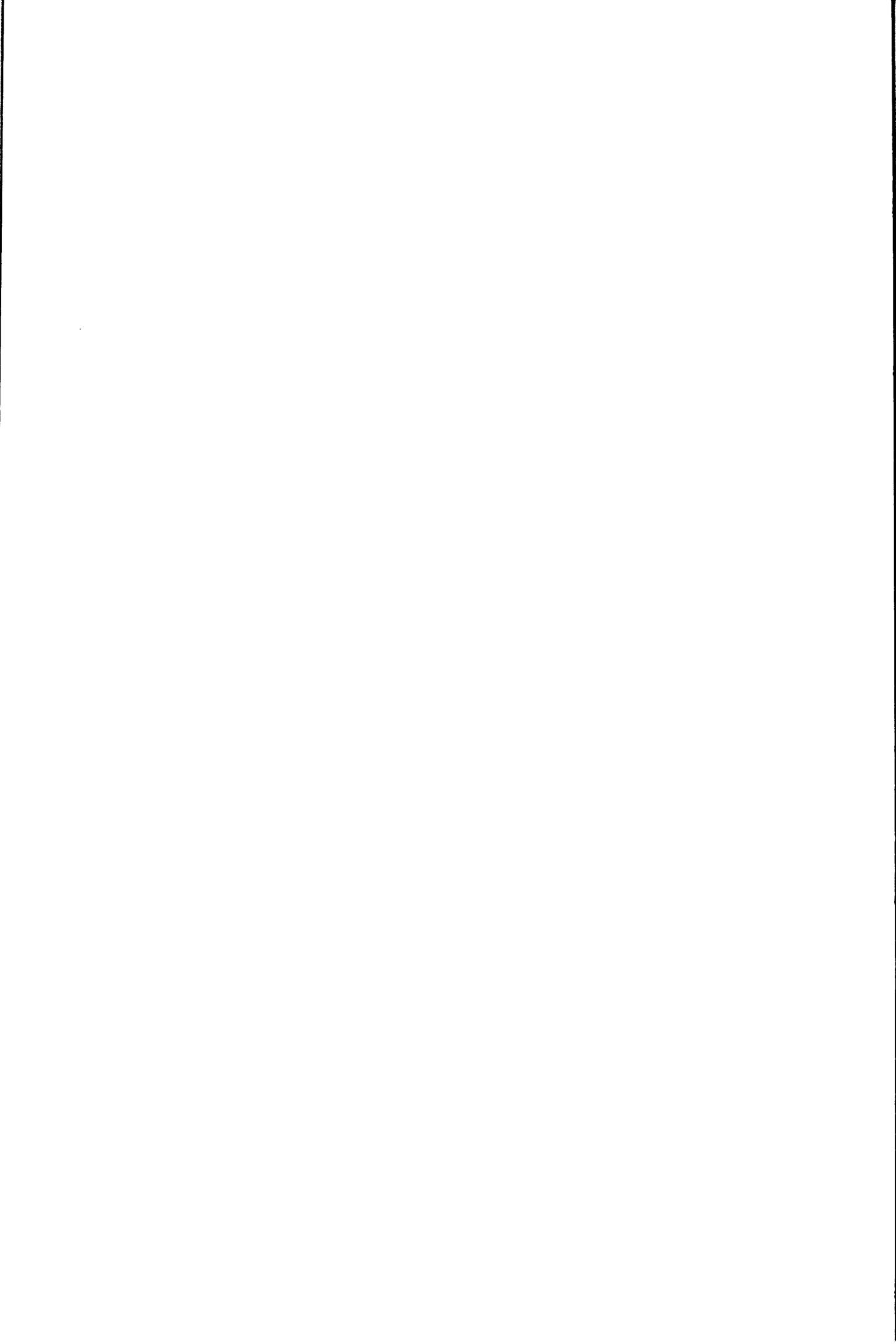


dialihkan maka menjadi kewajiban pihak yang ketiga yang telah menerima peralihan atas tanah kapling industri, balik nama atas nama pemilik baru tanah kapling industri menjadi tanggung jawab pihak ketiga. Dan dengan ditandatanganinya surat perjanjian ini maka diterbitkan surat perjanjian penggunaan tanah industri yang baru atas nama pemilik yang baru. Dan hubungan hukum yang baru adalah antara PT. JIEP sebagai pihak pertama dan pihak kedua adalah pemilik baru atas tanah kapling industri.

- Menandatangani perjanjian Penggunaan Tanah Industri (Peralihan) yang berisi bahwa PT. JIEP tidak keberatan atas rencana atas pihak kedua yaitu pemilik yang baru untuk menggunakan tanah kapling industri, kewajiban-kewajiban pihak kedua, dan juga dicantumkan klausula jika ingin mengalihkan harus seijin PT. JIEP

-Menandatangani surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri yang berisi tentang obyeknya yaitu tanah kapling, hak dan kewajiban pihak kedua, jangka waktu kegiatan pembangunan fisik, pelanggaran dan sanksi.

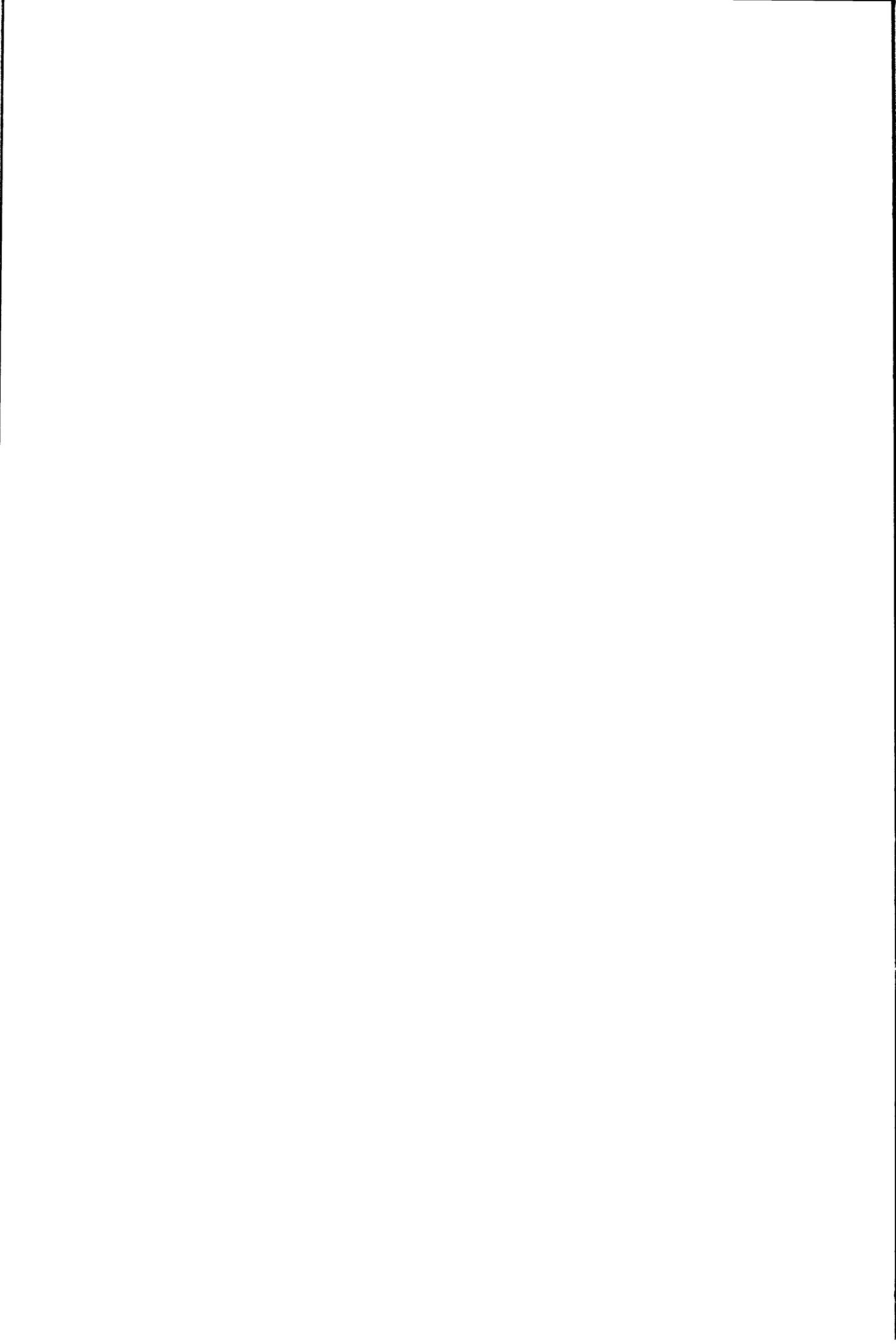
Pemerintah baik secara langsung (Pemerintah Pusat, Daerah tingkat I, Daerah tingkat II) dan secara tidak langsung melalui Badan Usaha Milik Negara dapat mengadakan perjanjian perdata. Di samping itu pemerintah dapat juga mengadakan perjanjian yang mempunyai sifat yang diwarnai hukum publik. Perjanjian ini berorientasi pada kepentingan umum dan bersifat memaksa. Di dalam kontrak tersebut tidak terdapat kebebasan berkontrak, karena syarat-syarat yang ditentukan di dalam kontrak tersebut tidak didasarkan kehendak kedua belah pihak. Akan tetapi kontrak tersebut hanya didasarkan kehendak satu pihak, yaitu



pemerintah. Syarat-syarat tersebut ditentukan oleh perangkat peraturan perundang-undangan. Hubungan antara pemerintah dan mitranya tidak berada di dalam kedudukan yang sama. Oleh karena itu perjanjian ini dinamakan perjanjian publik.²⁷ Perjanjian publik bisa juga disebut dengan perjanjian baku karena hanya dibuat oleh satu pihak saja tanpa mempertimbangkan pihak lain dalam perjanjian tersebut sehingga adanya perbedaan posisi.

Dalam hal ini bahwa perjanjian penggunaan tanah industri, perjanjian ini dibuat oleh pemerintah secara tidak langsung melalui Badan Usaha Milik Negara. Dalam perjanjian penggunaan tanah industri yang dibuat oleh PT. JIEP yang merupakan Badan Usaha Milik Negara dalam membuat perjanjiannya dimana klausula-klausula yang terdapat di dalam perjanjian penggunaan tanah industri semua dibuat oleh PT. JIEP, pihak investor tidak mempunyai kesempatan untuk berpendapat apakah investor tersebut keberatan atau tidak keberatan atas perjanjian yang dibuat oleh PT. JIEP. Dalam hal ini dapat kita lihat terdapat adanya ketidakseimbangan hak dan kewajiban kedudukan antara pihak pengelola dengan investor. Dengan terdapatnya perbedaan posisi diantara para pihak pada perjanjian baku yang dibuat oleh PT. JIEP tidak memberikan kesempatan pada pihak lain untuk mengadakan "real bargaining". Dalam hal ini para pihak selain PT. JIEP dalam perjanjian tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasan dalam menentukan isi perjanjian. Ada dua paham yang memberikan jawaban terhadap apakah melanggar asas kebebasan berkontrak atau tidak.

²⁷. Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan I, Alumni Bandung, 1994. h.66

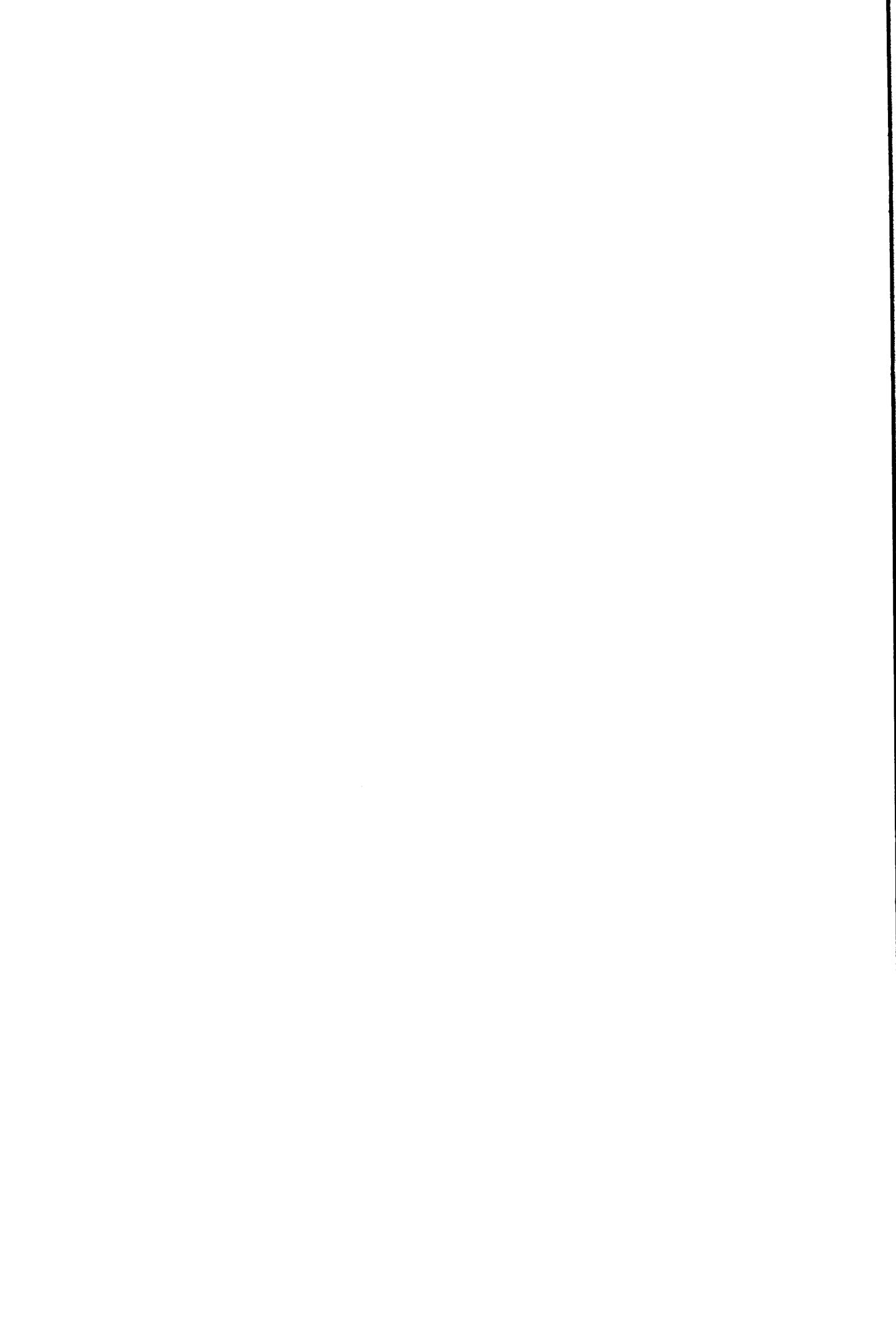


Sluijter mengatakan perjanjian baku ini bukan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha di dalam perjanjian ini adalah seperti pembentuk undang-undang swasta. Syarat-syarat yang ditentukan pengusaha di dalam perjanjian ini adalah undang-undang bukan perjanjian.

Pitlo, mengatakan sebagai perjanjian paksa, walaupun secara teoretis yuridis perjanjian baku ini tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan oleh beberapa ahli hukum ditolak. Namun kenyataannya kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah yang berlawanan dengan keinginan hukum.

Stein, mencoba memecahkan masalah ini dengan mengemukakan pendapat bahwa perjanjian baku ini dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu secara sukarela setuju pada isi perjanjian tersebut.

Asser Rutten mengatakan pula bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian, bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir perjanjian baku, tanda tangan itu akan membangkitkan kepercayaan bahwa bertanda tangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandangani. Tidak mungkin seorang menandatangani apa yang tidak diketahi isinya.

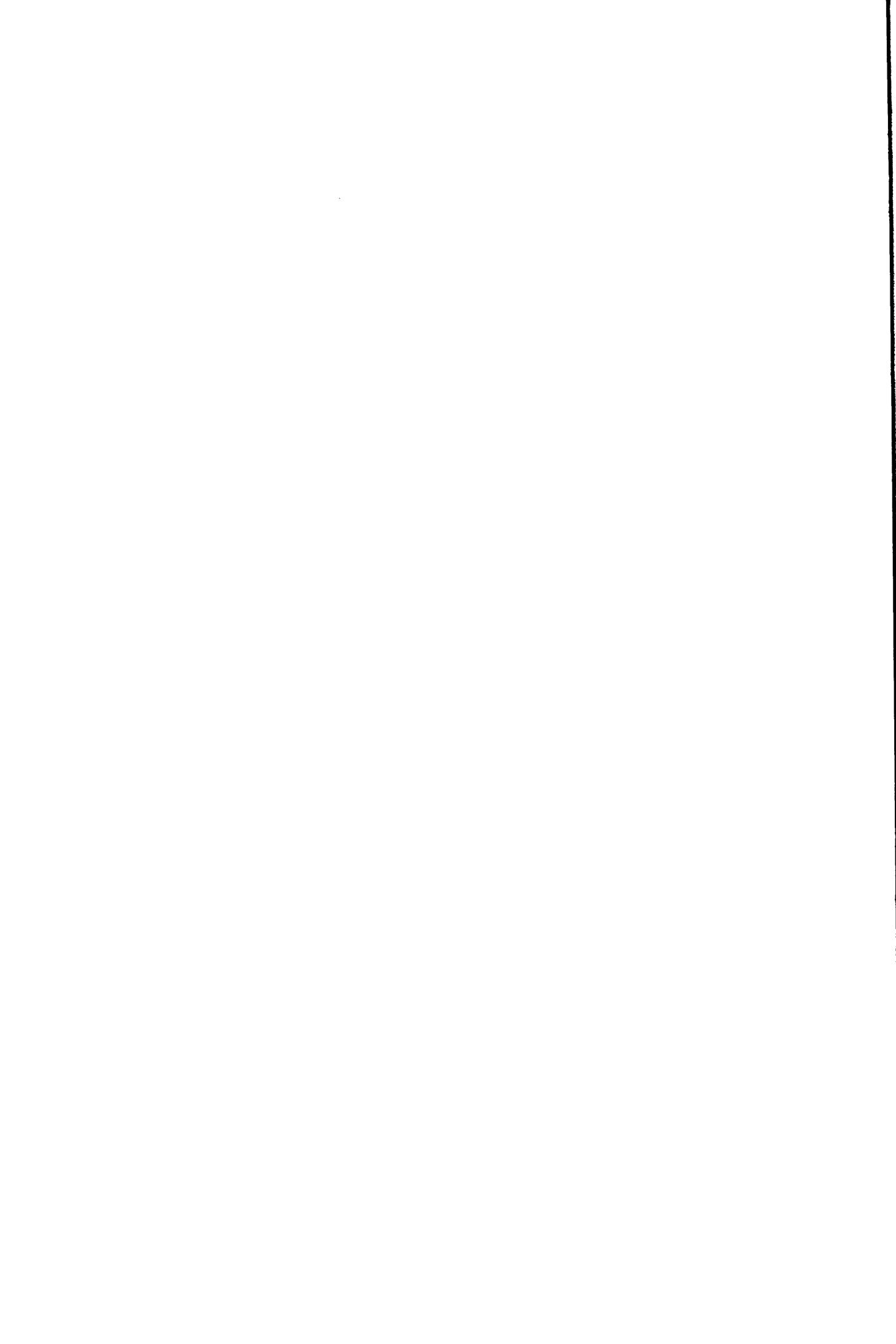


Hondius di dalam desertasinya mempertahankan bahwa perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat, berdasarkan kebiasaan yang berlaku di lingkungan masyarakat.²⁸

Hal ini yang dapat menyebabkan pihak investor melakukan wanprestasi karena tidak adanya keseimbangan kedudukan. Meskipun peraturan mengenai peralihan tanah kapling industri sudah ditetapkan dilengkapi pula dengan perjanjian yang telah disepakati para pihak, namun terkadang pihak investor ingin menyalahgunakan keadaan dalam hal peralihan tanah kapling industri yaitu mereka para investor mengalihkan tanah kapling industri tanpa seijin dari PT. JIEP selaku pengelola daerah Kawasan Industri Pulogadung. Karena dianggap proses dalam hal peralihan tanah kapling industri sangat rumit dan biaya atas pengalihan atas tanah kapling industri tidak sedikit. Dalam hal investor mengalihkan tanah kapling industri tanpa seijin dari PT. JIEP, berarti pihak investor tersebut telah melakukan wanprestasi

Sebagaimana telah diketahui bahwa subyek-subyek dalam suatu perikatan itu terdiri dari pihak kreditur dan pihak debitur. Pihak kreditur merupakan pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi, sedang debitur adalah pihak berkewajiban untuk memenuhi prestasi dari pihak kreditur. Oleh karena itulah maka pihak kreditur merupakan pihak yang sangat menghendaki agar perikatan itu dapat dipenuhi secara sempurna dengan suakrela sesuai dari isi perikatan yang dimaksud para pihak. Namun harapan itu tidaklah dapat berjalan sebagaimana yang dikehendaki, sebab kemungkinan dapat terjadi seorang debitur itu cidera janji atau

²⁸ *Ibid.h.53*



lalai untuk memenuhi kewajibannya itu. Alasan mengapa seorang debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, dapat disebabkan dua hal, yaitu:

1. Karena pada diri debitur ada kesalahan

Jadi dalam keadaan seperti itu, debitur tidak dapat memenuhi kewajiban untuk berprestasi karena memang ada kesalahan. Keadaan dimana seorang debitur tidak dapat memenuhi prestasi kepada kreditur karena kesalahan debitur disebut Wanprestasi.

2. Sebab yang kedua mengapa debitur tidak dapat memenuhi prestasi kepada seorang kreditur dikarenakan Overmacht.

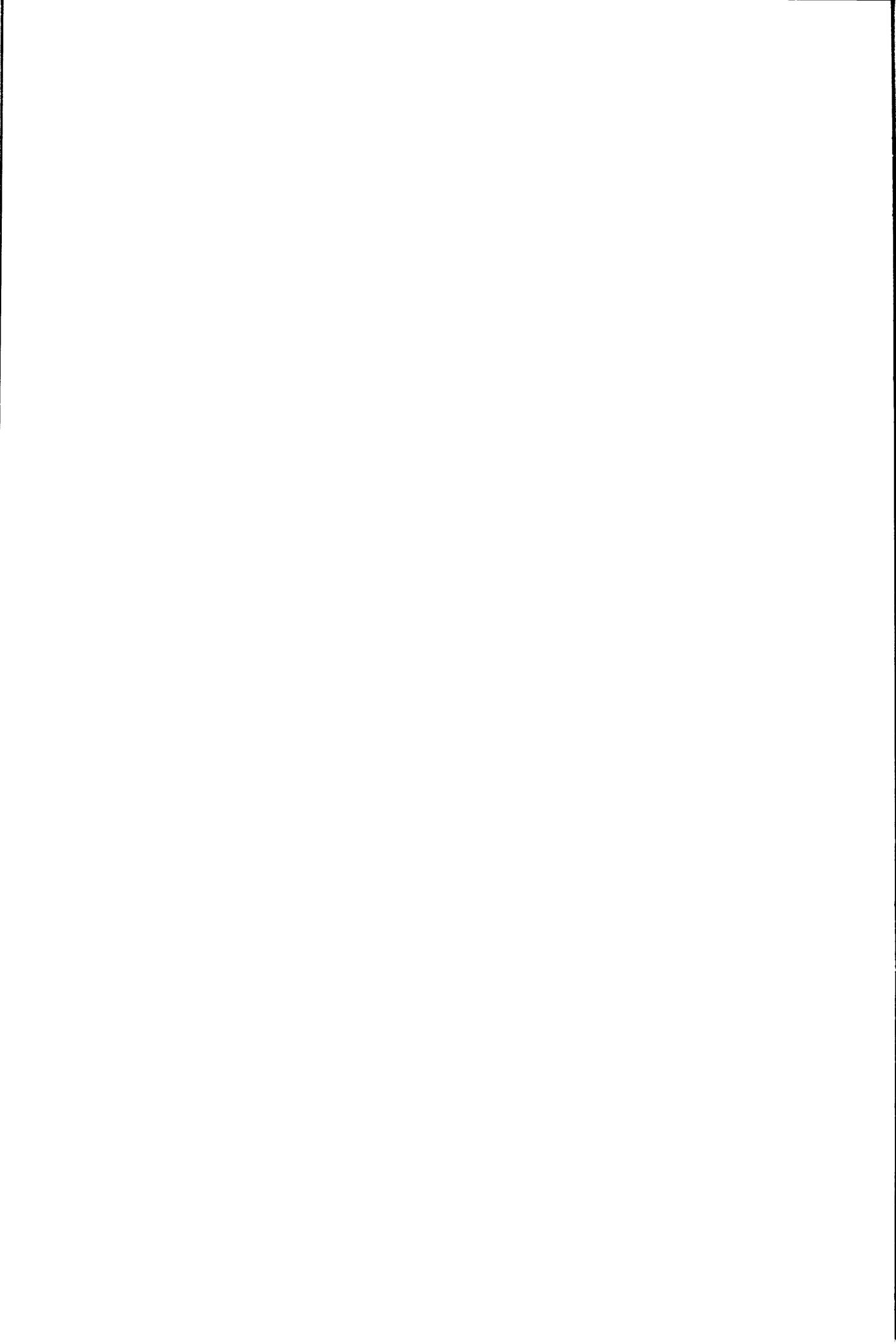
Keadaan wanprestasi itu tidak selalu bahwa seseorang debitur tidak dapat memenuhi sama sekali prestasi, melainkan dapat juga dalam hal seseorang debitur tidak tepat waktunya untuk memenuhi prestasi tidak dengan baik.

Berdasarkan uraian itu maka dapat dikatakan bahwa bentuk wanprestasi ada tiga, yaitu:

- a. tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya
- c. memenuhi prestasi tetapi tidak baik / sesuai
- d. melakukan prestasi tetapi sebenarnya tidak diperbolehkan

Namun perlu mendapat perhatian, bahwa wanprestasi itu tidak dengan sendirinya ada, melainkan harus dinyatakan dahulu bahwa debitur lalai. Pernyataan lalai itu disebut *ingebreke stelling* atau *sommatie*.²⁹

²⁹.Hartono Hadisoepipto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan I, Liberty, Yogyakarta, 1984, h.43



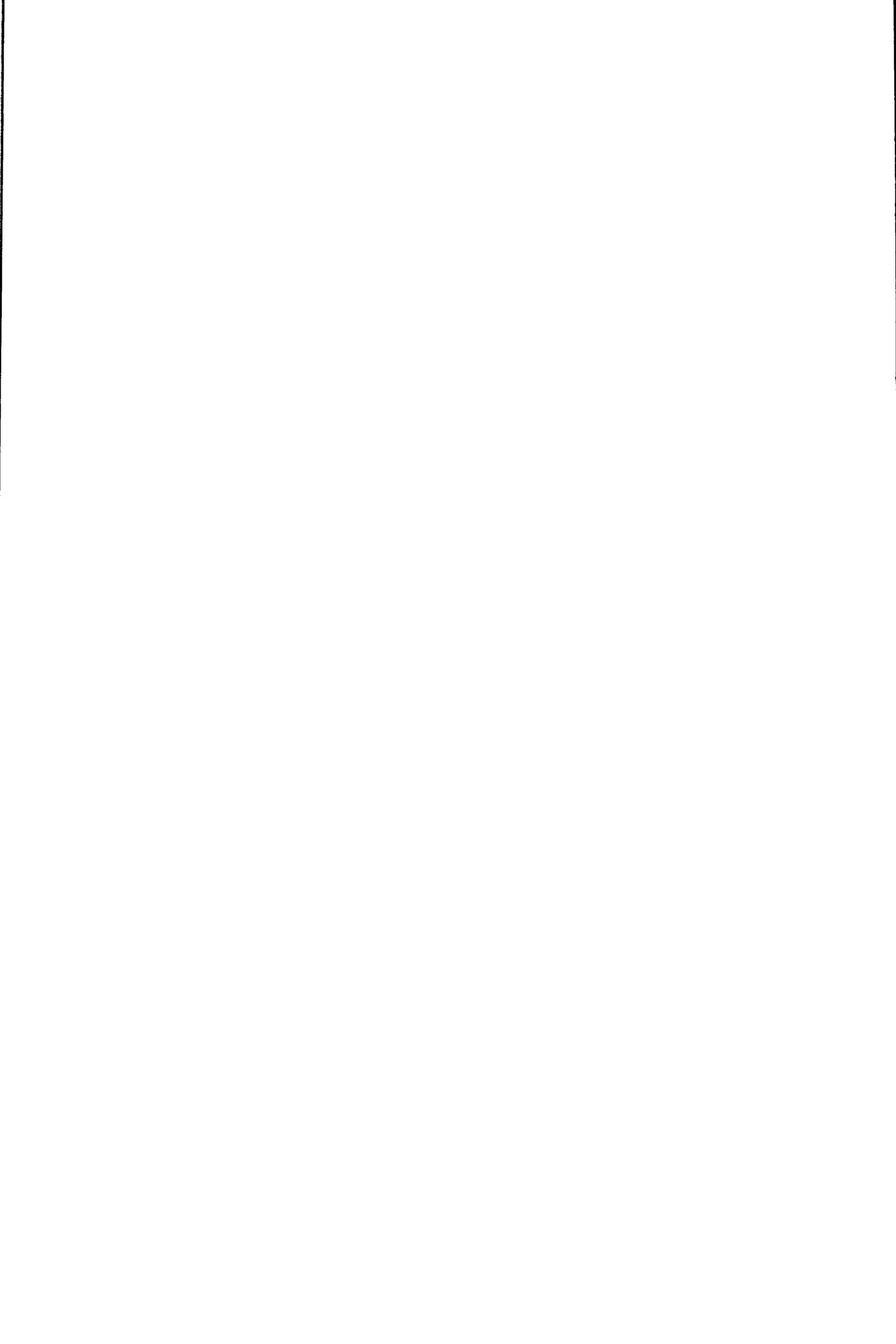
Jadi jelasnya yang dimaksud Ingebreke stelling atau Sommatie ialah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu. Atau dengan kata lain pada pokoknya hutang itu harus ditagih terlebih dahulu. Oleh karena itu maka Ingebreke stelling itu berfungsi sebagai upaya hukum untuk menentukan kapan mulai terjadinya wanprestasi. Sebagai upaya hukum Ingebreke stelling itu baru diperlukan dalam hal seorang kreditur akan menuntut penggantian kerugian atau dalam hal kreditur minta pemutusan perikatan (Ontbinding). Sebaliknya ingebreke stelling / sommatie tidak diperlukan dalam:

- keadaan debitur sama sekali tidak dapat memenuhi prestasi
- hal kreditur meminta pemenuhan perikatan (Nakoming) namun dalam praktek disini tetap juga diperlukan adanya ingebreke stelling / sommatie.
- keadaan debitur mengakui kesalahan.
- keadaan ditentukan oleh undang-undang.³⁰

3.2 Pengalihan Tanah Kapling Industri Tanpa Seijin PT. JIEP

Dalam hal pihak kedua (Investor lama) ingin mengalihkan tanah kapling industri kepada pihak ketiga (Investor baru) tetapi tanpa seijin dari pihak pertama (PT. JIEP), maka yang dilakukan oleh pihak kedua termasuk wan prestasi yang

³⁰ *Ibid.h.44*



sifatnya melakukan prestasi tetapi sebenarnya tidak diperbolehkan. Karena pihak kedua sebelumnya sudah melaksanakan kewajibannya dengan baik seperti pembayaran development charge, mentaati peraturan yang berkaitan dengan lingkungan, tenaga kerja dan melakukan kewajiban-kewajiban yang lain dengan baik. Karena pihak kedua telah membayar lunas atas tanah kapling industri tersebut kepada pihak pertama, maka pihak kedua sudah memiliki sertifikat atas nama pihak kedua. Dan untuk itu pihak kedua merasa dalam hal ingin mengalihkan tanah kapling industri, pihak kedua tidak perlu untuk meminta ijin terlebih dahulu kepada pihak pertama selaku pengelola dari kawasan industri Pulogadung. Dalam hal mengalihkan pihak kedua hanya membuat akta jual beli dengan pihak ketiga.

Atas pernyataan yang demikian itu, Subekti mengatakan: si berpihutang dapat memilih antara berbagai kemungkinan, pertama: ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian; Kedua : ia dapat meminta penggantian kerugian saja; ketiga : ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian; keempat : dalam hal perjanjian itu timbal balik, dapat meminta kepada hakim agar perjanjian dibatalkan.³¹

Sedang sebagai akibat dari adanya wan prestasi itu ada 3 (tiga) :

a. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, maka kreditur dapat menuntut pemecahan perjanjian itu,

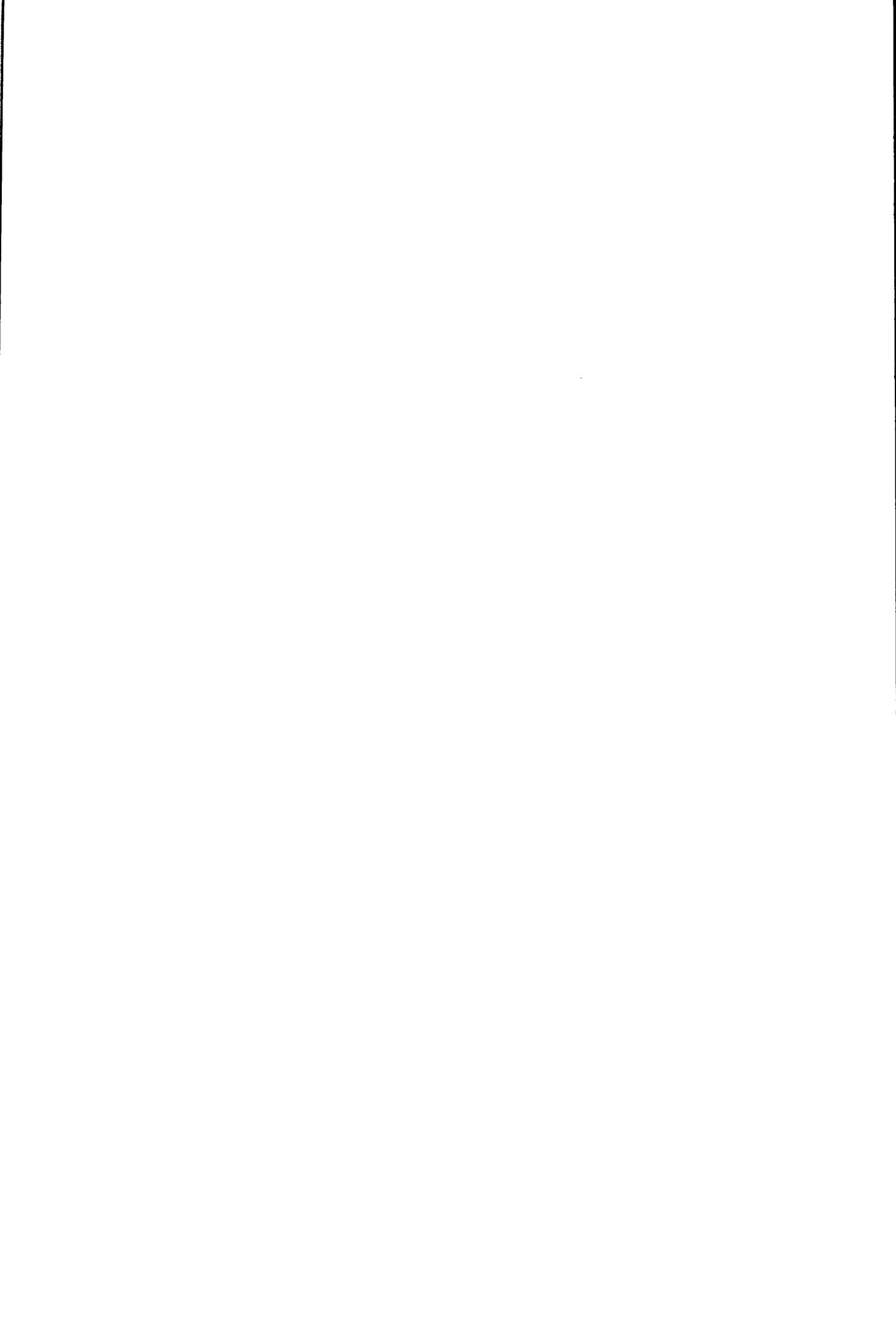
³¹ *Ibid.*, h. 44



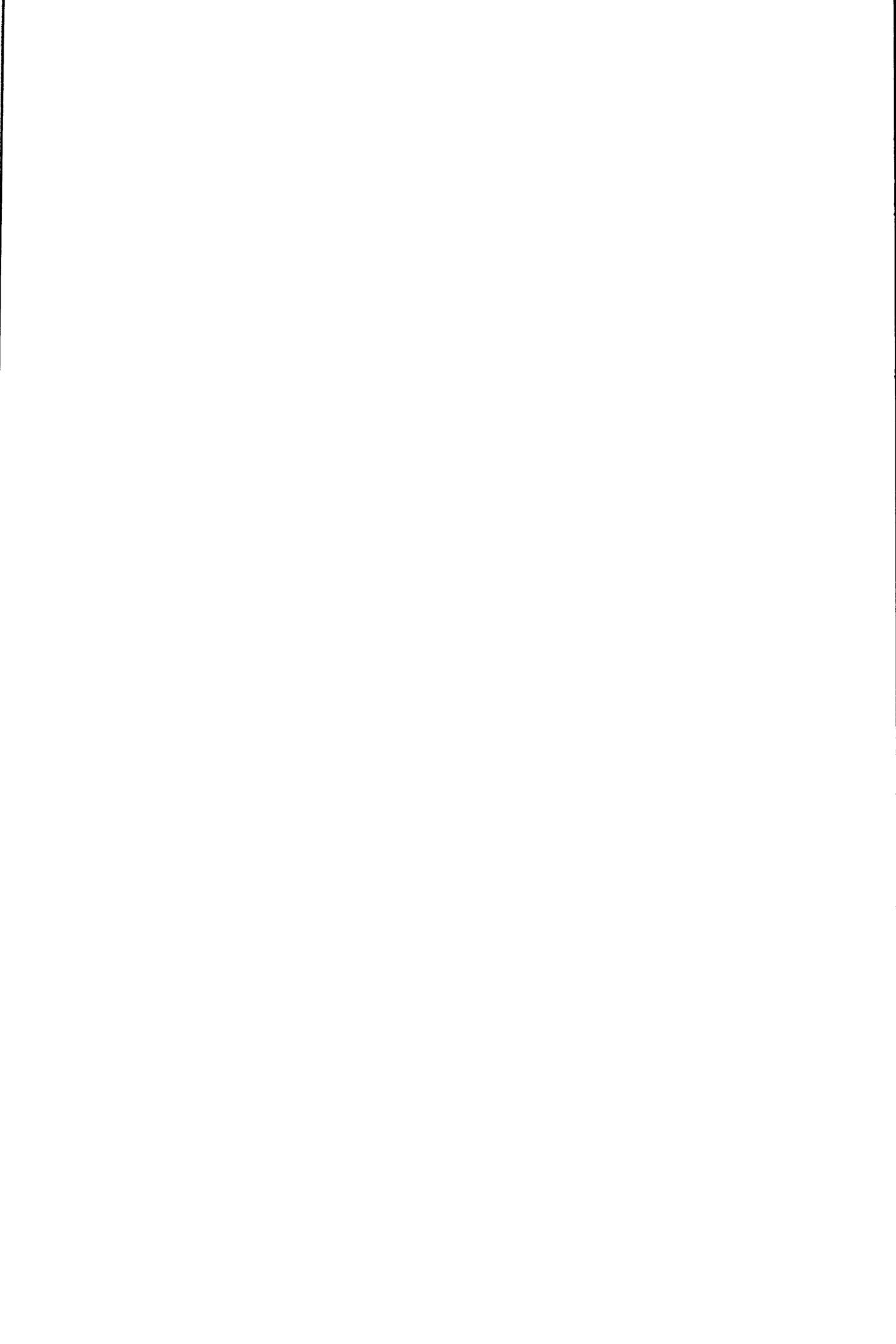
b. Benda yang dijadikan obyek dalam perikatan, sejak saat kelalaiannya menjadi tanggungan debitur,

c. Kreditur dapat meminta kerugian

Dalam hal peralihan tanah kapling industri tanpa seijin pihak pertama yaitu PT. JIEP maka akibatnya pihak dari PT. JIEP akan berusaha untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan jalan musyawarah. Dalam musyawarah tersebut pihak kedua diwajibkan untuk melaksanakan seluruh prosedur dalam hal ingin mengalihkan tanah kapling. Berdasar pasal 1243 BW yang menyebutkan “Penggantian biaya, rugi dan bunga tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Perjanjian penggunaan tanah industri di kawasan industri pulogadung para pihaknya yaitu PT. JIEP sebagai pengelola yang merupakan Badan Usaha Milik Negara jadi merupakan instansi pemerintah dengan investor yang merupakan badan hukum jadi dalam hal pihak investor melakukan wanprestasi terhadap pihak pengelola PT. JIEP yang merupakan instansi pemerintah maka pihak investor harus membayar denda. Denda sebesar 2% yang telah ditetapkan PT. JIEP yang dicantumkan dalam estate regulation merupakan peraturan yang diberlakukan bagi setiap investor. Berdasarkan pasal 1243 BW maka apabila pihak kedua melampaui jangka waktu yang telah ditentukan dalam hal pelaksanaan perjanjian yaitu memenuhi seluruh prosedur dalam hal pengalihan tanah kapling industri maka pihak kedua diwajibkan melakukan seluruh prosedur pengalihan tanah kapling



industri dan denda sebesar 2 % per bulan dari biaya peralihan yang dihitung setiap bulan keterlambatan yang harus dilunasi sekaligus. Penundaan biaya peralihan maksimal satu tahap dan apabila pihak kedua melewati batas ketentuan tersebut, maka pihak pertama yaitu PT. JIEP dapat memutus atau membatalkan perjanjian secara sepihak sehingga pihak kedua tidak diperkenankan untuk menggunakan atau memiliki tanah kapling industri dan apabila dalam musyawarah mufakat tersebut tidak tercapai kesepakatan maka diserahkan kepada lembaga peradilan yang berwenang dalam hal ini Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur.



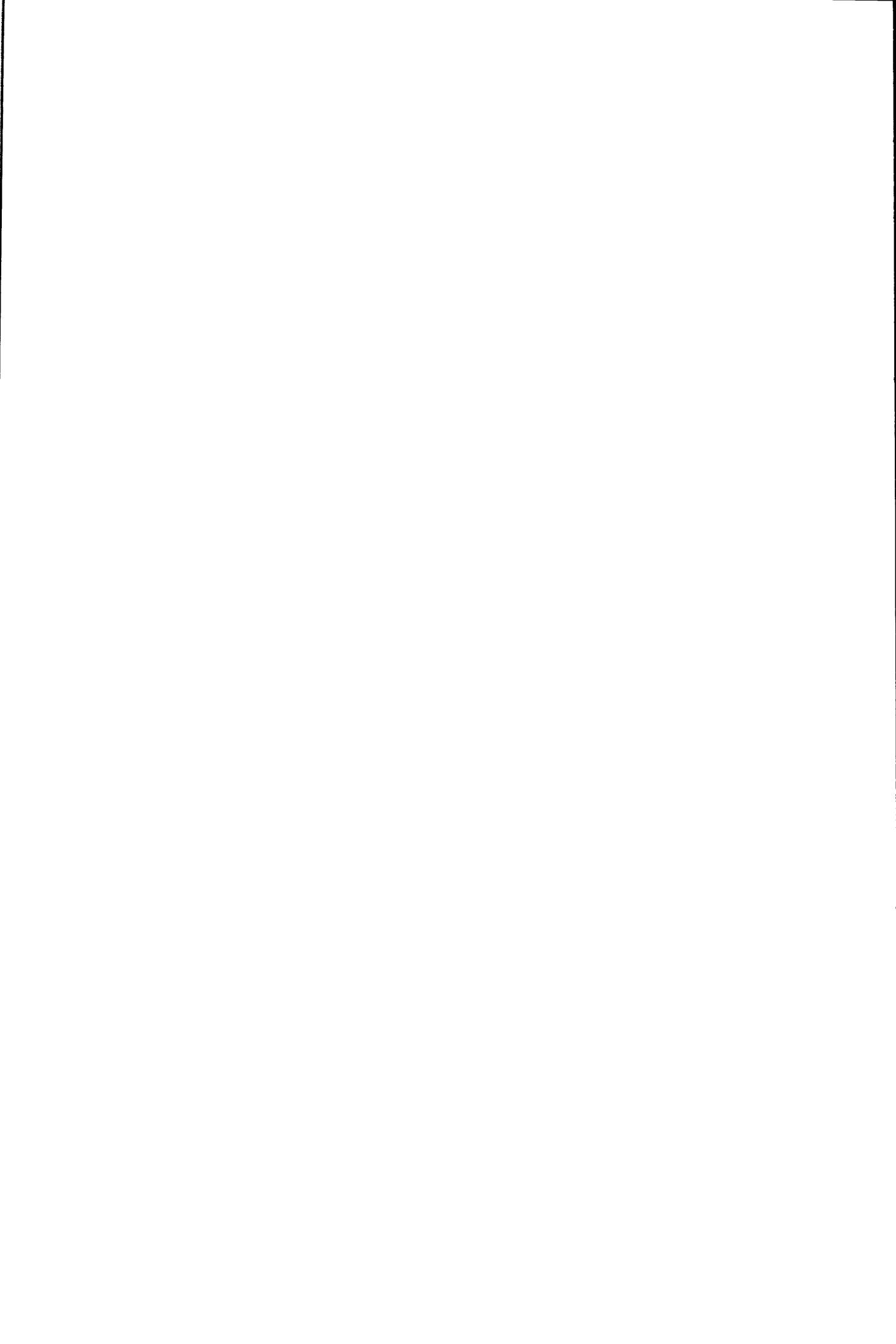
BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

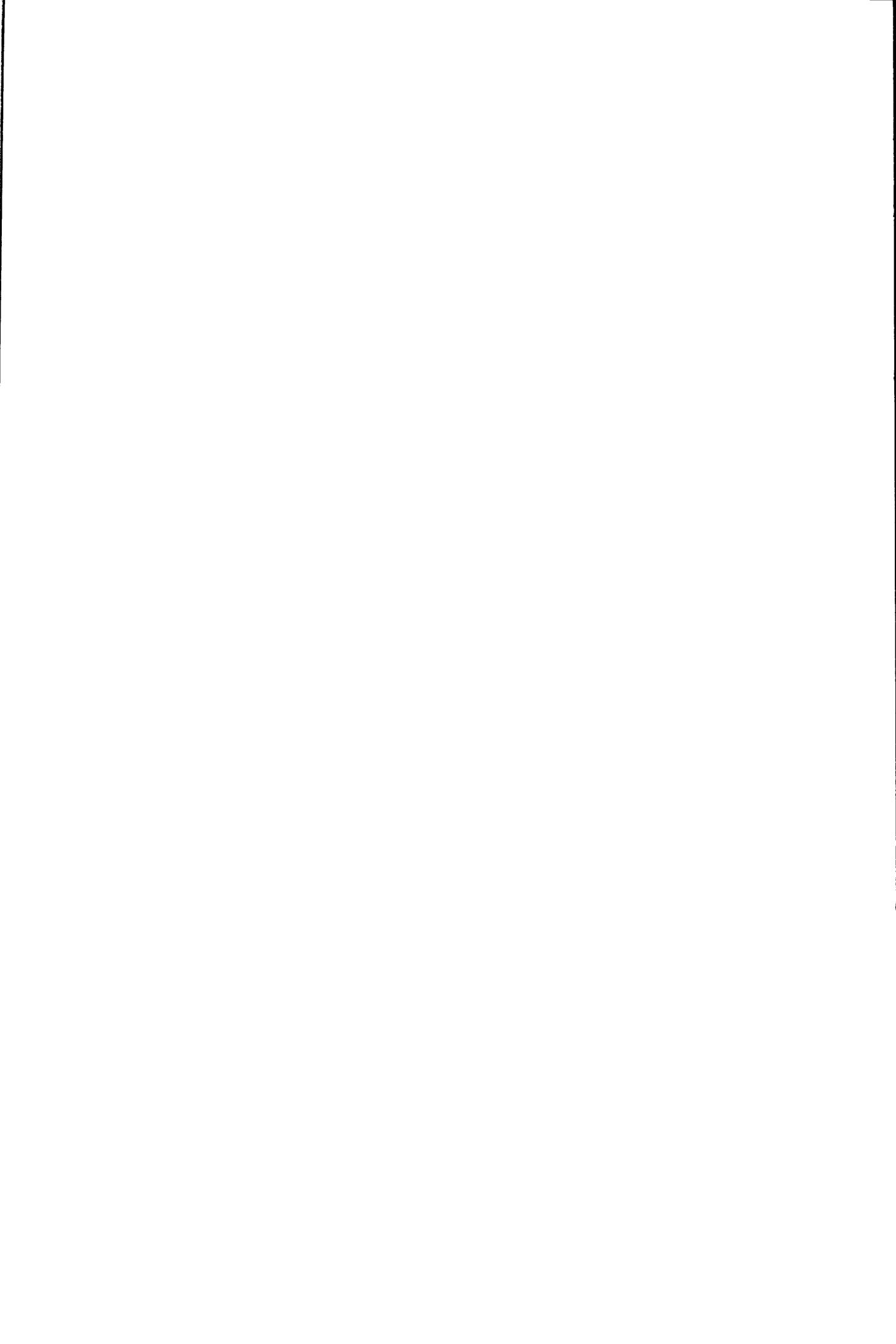
a. Hubungan hukum yang ada dalam perjanjian penggunaan tanah industri antara pihak pengelola, PT. JIEP dengan Investor adalah hubungan perijinan yaitu pihak Investor meminta ijin untuk menggunakan dan menempati tanah kapling yang dibelinya. Dan perjanjian penggunaan tanah industri digunakan sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah atas nama investor yang baru, selain perjanjian jual beli. Adanya perjanjian penggunaan tanah industri di kawasan Industri Pulogadung berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1977 tentang tata cara permohonan dan penyelesaian pemeberian hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftaranya dan adanya asas kebebasan berkontrak yang dianut pasal 1338 BW.

b. Dalam hal pihak investor ingin mengalihkan tanah kapling industri kepada investor lain harus seijin PT. JIEP. Jika investor, dalam hal mengalihkan tanah kapling investor tanpa seijin pihak pengelola PT. JIEP berarti pihak investor telah melakukan wanprestasi. Dalam hal pihak investor telah melakukan wanprestasi maka pihak investor harus menanggung semua akibat hukum atas wanprestasi yang telah dilakukannya.



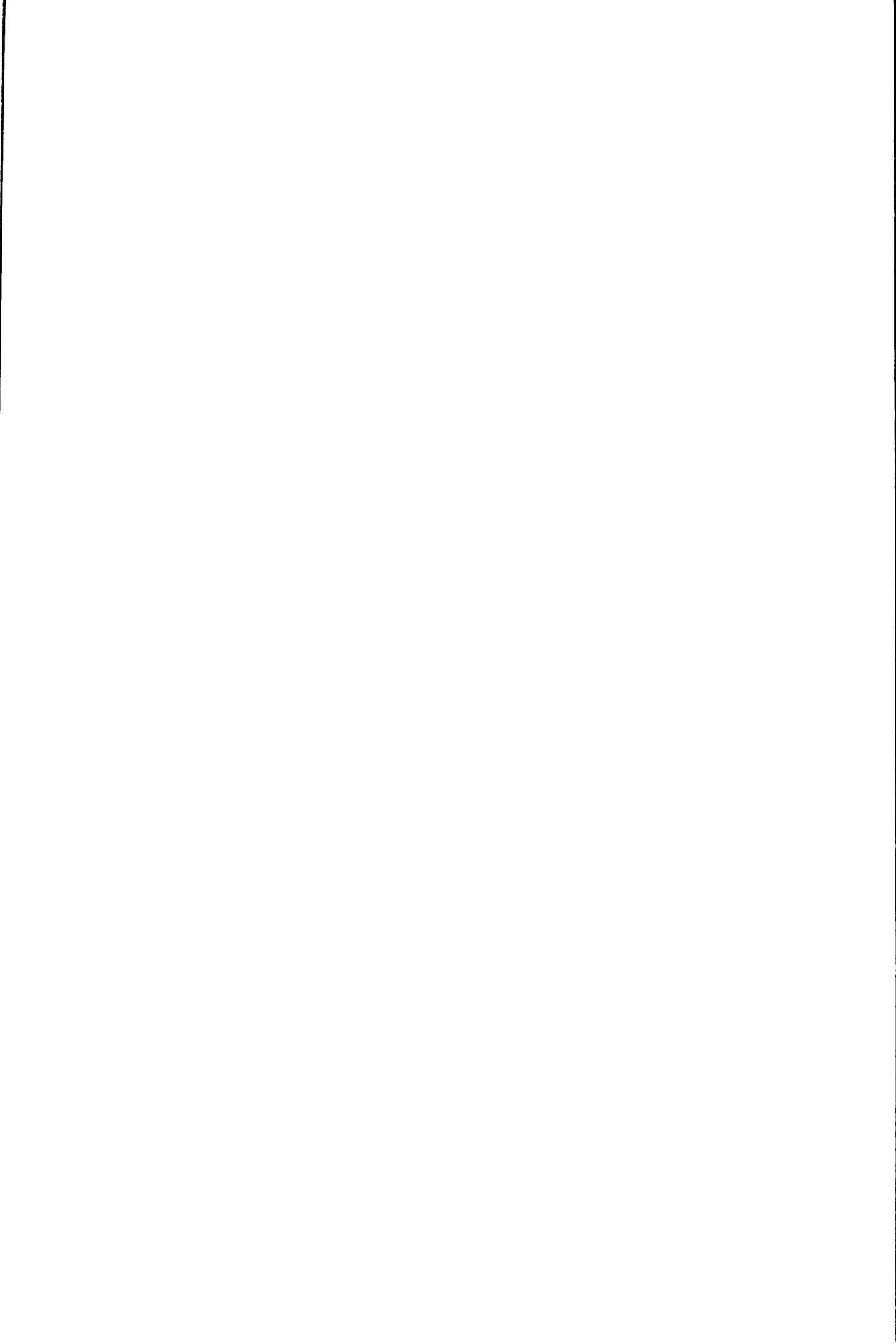
2. Saran

- a. Dalam perjanjian penggunaan tanah industri yang ada di kawasan industri Pulogadung isi dan syarat-syarat yang ada dalam perjanjian penggunaan tanah industri dibuat secara sepihak oleh pihak pengelola, PT. JIEP. Untuk menciptakan keseimbangan kedudukan antara pihak investor dan pihak pengelola, perlu kiranya memberikan kesempatan kepada investor untuk mengajukan usulan perubahan terhadap klausula yang ada dalam perjanjian penggunaan tanah industri dengan tanpa merubah esensi dari perjanjian penggunaan tanah industri yang didasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri no 1 tahun 1977.
- b. Pihak investor sebaiknya lebih berhati-hati dalam melakukan perbuatan hukum khususnya yang berkaitan dengan pengalihan tanah kapling industri. Dengan mematuhi segala peraturan dan perjanjian penggunaan tanah industri yang telah disepakati antara pihak investor dengan pihak pengelola, PT. JIEP. Hal tersebut ditujukan demi terciptanya ketertiban dan kenyamanan pihak investor dalam menempati dan menggunakan tanah kapling industri yang ada di kawasan industri Pulogadung.



DAFTAR BACAAN

- Badruzaman, Mariam Darus, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung, 1994
- Fuady, Munir, Hukum Kontrak (Dari sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Hadisoepipto, Hartono, Pokok-pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Jakarta Industrial Estate Pulogadung, Panduan Bagi Investor Kawasan Industri Pulogadung, 1998.
- Nieuwenhuis, J. H., Pokok-pokok Hukum Perikatan, terjemahan Djasadin Saragih Universitas Airlangga, Surabaya, 1985..
- Perangin, Effendi, Praktek Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1987
_____, Praktek Permonan Hak Atas Tanah, Rajawali, 1987
- Setiawan, R, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Putra ABardin, Bandung, 1999
- Subekti, Aneka Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Burgelijk Wetboek Terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrisudibjo, Pradanya Paramita, Jakarta.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1977, Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Hak atas Bagian- Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.
- Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960



SURAT PERJANJIAN
PENGUNAAN TANAH INDUSTRI
Nomor : 39.I/2002

Pada hari ini, Selasa tanggal 19 Nopember 2002, kedua belah pihak yang bertanda tangan di bawah ini : -----

I. PT PERSERO JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG ; -----
Berkedudukan di Jakarta, Jl. Pulokambing No. 1 Kawasan Industri Pulogadung, yang Anggaran Dasarnya telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta 103 tanggal 22 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Sucipto, SH, Notaris di Jakarta yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 8679 tanggal 31 Desember 1999, Tambahan No. 105, yang dalam hal ini diwakili oleh *Ir. Oje Soetoto* dan *Kuswati, SH* masing masing dan berturut turut selaku *Direktur Utama* dan *Direktur Pemasaran & Pengembangan*, yang bertindak untuk dan atas nama Persero tersebut diatas berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur DKI Jakarta : -----

658/KMK.016/1996

Nomor : ----- tanggal 19 Nopember 1996 -----
1669 Tahun 1996

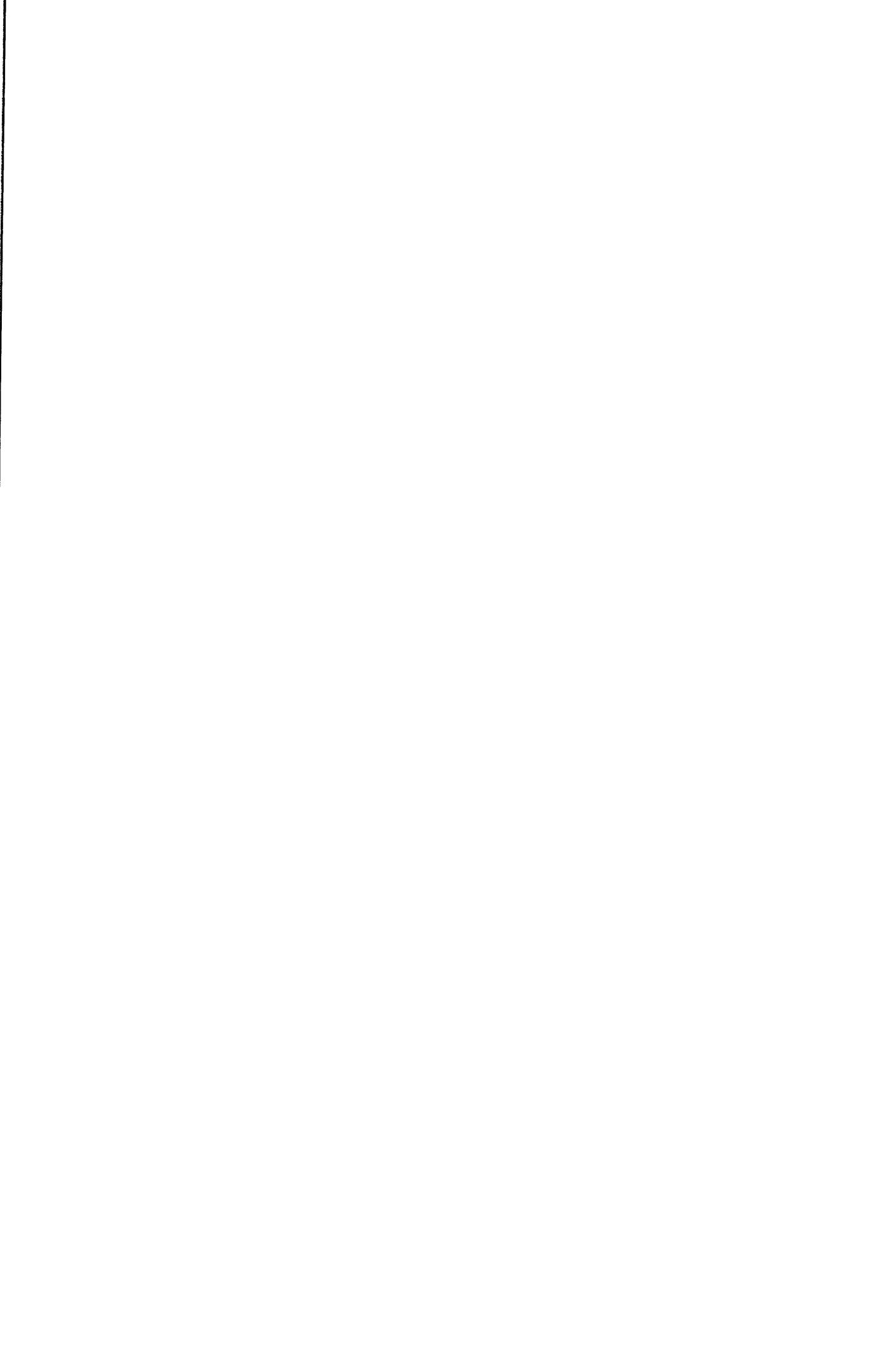
jo. Pasal 11 ayat 2 dari Anggaran Dasar Perseroan, selanjutnya disebut : PIHAK PERTAMA -----

II. PERSEROAN TERBATAS (PT) NAGARAJA LESTARI : -----

Berkedudukan di Jakarta ; -----

Didirikan dengan Akta Notaris Benny Kristianto, SH., No. 39 tanggal 21 Maret 2000, yang Anggaran Dasarnya telah memperoleh pengesahan dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C-16483.01.01.TH 2000 tanggal 3 Agustus 2000, dan mengalami perubahan dengan Akta Risalah Rapat Nomor : 15 tanggal 18 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Benny Kristianto, SH dalam hak ini diwakili oleh *Finney Henry Katuari*, selaku *Direktur Utama*, yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan tersebut diatas berdasarkan Pasal 11 ayat 3 Anggaran Dasar Perseroan jo. Akta Risalah Rapat Nomor : 15 tanggal 18 Mei 2002 selanjutnya disebut : PIHAK KEDUA -----

Kedua belah pihak, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan bersama-sama telah sepakat dan setuju untuk mengadakan suatu perjanjian mengenai penggunaan Tanah Industri di dalam Daerah Kawasan Industri Pulogadung Jakarta untuk menyelenggarakan usaha bisnis atau sejenis sepanjang memenuhi ketentuan Pemda/Tatakota DKI yang berlaku.-----



*Halaman : dua
Perjanjian*

Pasal 1

TANAH KAPLING INDUSTRI

1. PIHAK KEDUA yang menurut pengakuannya telah memperoleh, memiliki dan menguasai sepenuhnya tanah yang terletak di dalam daerah Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta. ----
2. Sesuai dengan rencana perkaplingan industri dalam Daerah Kawasan Industri Pulogadung, maka tanah tersebut diatas ditetapkan menjadi sebagian tanah kapling industri Nomor Kode Blok A 5 dan Blok A 6 dengan luas 13.919,40 M² (tiga belas ribu sembilan ratus sembilan belas koma empat puluh meter persegi).-----
3. Segala akibat yang timbul dari dan dikarenakan oleh perolehan, pemilikan dan penguasaan oleh PIHAK KEDUA atas tanah industri/tanah kapling industri yang tersebut pada ayat 1 dan 2 di atas, adalah menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya dari PIHAK KEDUA -

Pasal 2

**KEKURANGAN ATAU KELEBIHAN LUAS
TANAH KAPLING INDUSTRI**

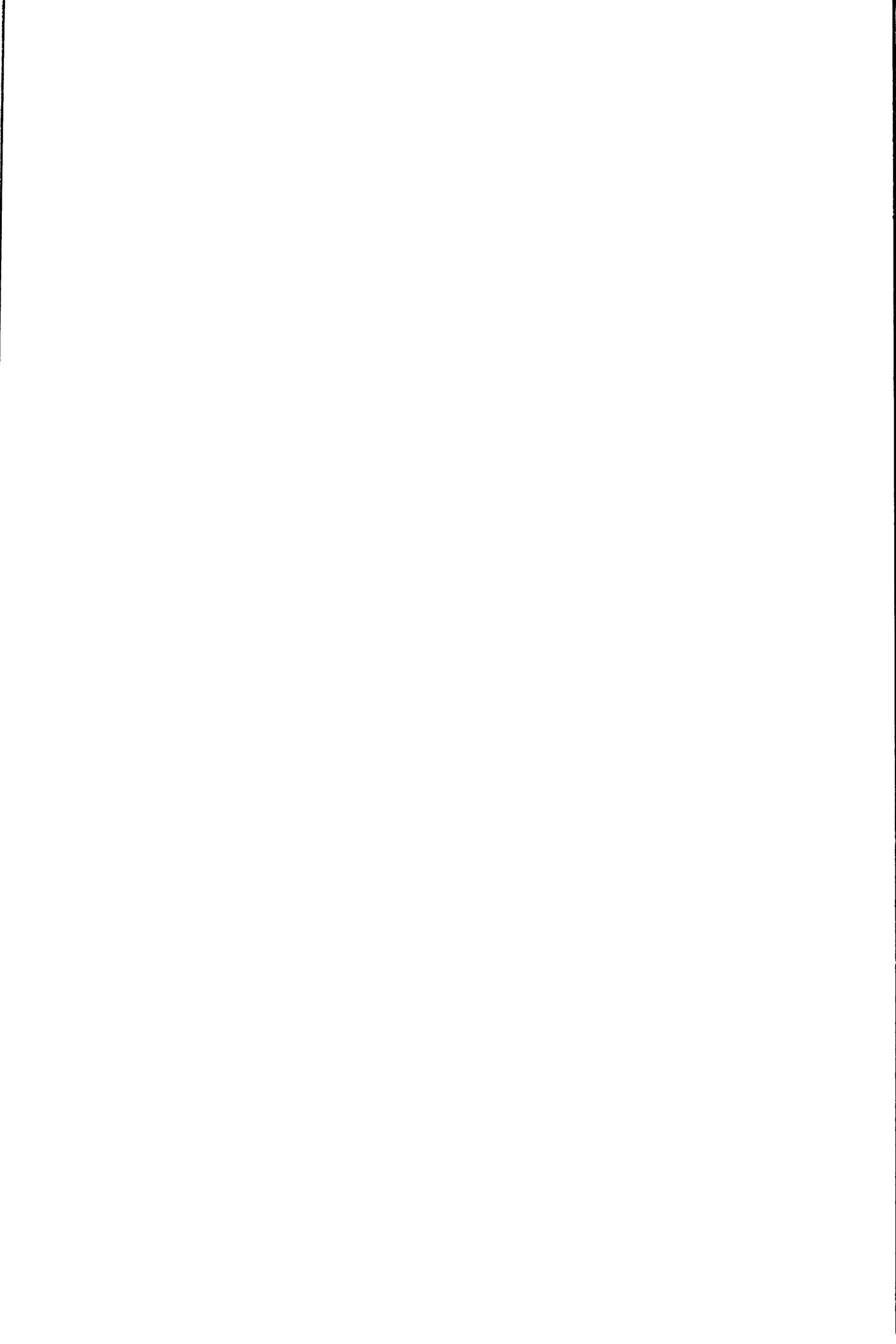
1. PIHAK KEDUA bersedia dan menyanggupi untuk mantaati/mengikuti segala syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan PIHAK PERTAMA bahwa penggunaan tanah industri yang telah dibebaskan oleh PIHAK KEDUA tersebut harus disesuaikan dengan rencana perkaplingan tanah industri yang telah dan akan digariskan oleh PIHAK PERTAMA, sehingga dengan demikian maka : -----
2. Apabila sesuai rencana perkaplingan sebagian tanah kapling industri Nomor Kode Blok A 5 dan Blok A 6 seluas 13.919,40 M² (tiga belas ribu sembilan ratus sembilan belas koma empat puluh meter persegi) tersebut ternyata belum memenuhi luas tanah industri sesuai pola perkaplingan dan menurut batas-batas tanah industri yang digariskan oleh PIHAK PERTAMA, maka kekurangan tersebut akan dicukupi/dilengkapi oleh PIHAK KEDUA dengan jalan memperoleh/membelinya dari pemilik-pemilik tanah/tanah industri tersebut dengan PIHAK KEDUA, kecuali PIHAK PERTAMA memberikan persetujuannya atas kekurangan tersebut. -----
3. Dalam hal PIHAK KEDUA bermaksud untuk mengalihkan kepada pihak lain bagian-bagian tanah industri tersebut, maka peralihan tersebut hanya dapat dilakukan setelah memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA. -----

Pasal 3

RENCANA PENDIRIAN USAHA BISNIS

1. Setelah mempelajari kondisi serta persyaratan-persyaratan PIHAK PERTAMA yang dianggap cukup menguntungkan, maka PIHAK KEDUA bermaksud untuk menyelenggarakan usaha bisnis atau sejenis sepanjang memenuhi ketentuan Pemda/Tatakota DKI yang berlaku diatas sebagian kapling dengan nomor kode blok A 5 dan blok A 6 yang saat ini sudah dimiliki/dikuasai oleh PIHAK KEDUA seluas 13.919,40 M² (tiga belas ribu sembilan ratus sembilan belas koma empat puluh meter persegi) yang terletak didalam Daerah Kawasan Industri Pulogadung, berdasarkan izin-izin usaha/persetujuan yang telah dikeluarkan oleh Instansi pemerintah yang bersangkutan kepada PIHAK KEDUA. -----

2. Dalam



*Halaman : tiga
Perjanjian*

2. Dalam menampung hasrat PIHAK KEDUA tersebut diatas, PIHAK PERTAMA menyetujui PIHAK KEDUA untuk menggunakan tanah kapling industri seperti tersebut pada ayat 1 diatas, berdasarkan Izin Usaha/Persetujuan yang dikeluarkan oleh Instansi pemerintah yang berwenang kepada PIHAK KEDUA. -----

Pasal 4

PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI

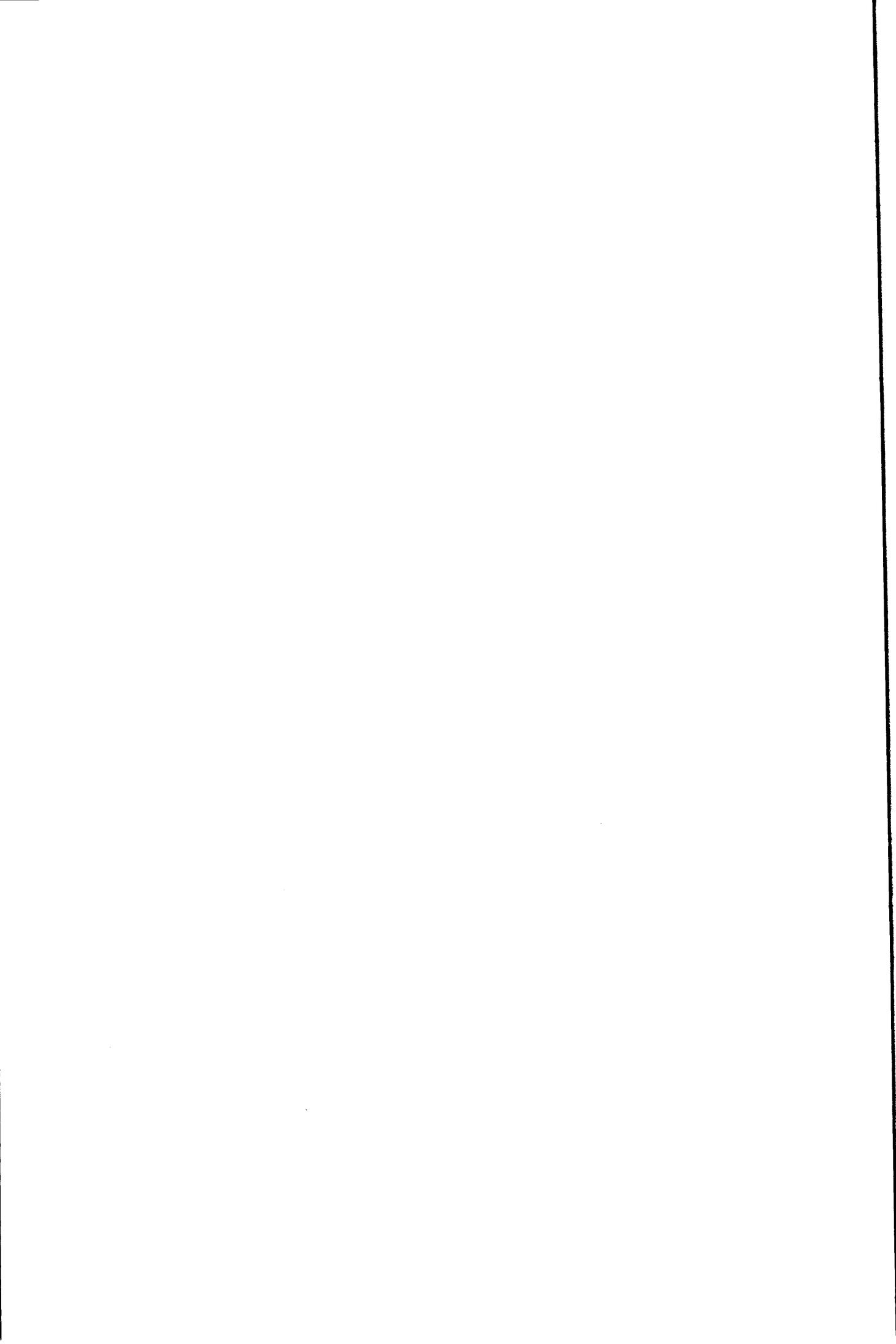
1. PIHAK PERTAMA akan memberikan Surat Penggunaan Tanah Industri kepada PIHAK KEDUA dan Surat Penggunaan Tanah Industri tersebut hanya berlaku untuk sebagian kapling industri Nomor Kode Blok A 5 dan Blok A 6 yang pada saat ini sudah dikuasai oleh PIHAK KEDUA seluas 13.919,40 M² (tiga belas ribu sembilan ratus sembilan belas koma empat puluh meter persegi) dan dipergunakan untuk kegiatan usaha bisnis atau sejenis. -----
2. Penggunaan tanah kapling industri diatas sama sekali tidak diperbolehkan menyimpang dari peruntukan usaha bisnis atau sejenis seperti tersebut pada ayat 1 diatas tanpa memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA. -----
3. Segala akibat yang timbul dari dan dikarenakan oleh penggunaan tanah kapling industri tersebut di atas adalah menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya dari PIHAK KEDUA. -----

Pasal 5

SUMBANGAN PERENCANAAN DAN PERUNTUKAN PERKAPLINGAN INDUSTRI

1. PIHAK KEDUA berkewajiban membayar kepada PIHAK PERTAMA Sumbangan Perencanaan dan Peruntukan Perkaplingan Industri (selanjutnya disingkat SP3I sebesar 306.226.800,- (tiga ratus enam juta dua ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah) termasuk PPN 10%, dengan catatan bahwa didalam SP3I tersebut diatas tidak termasuk : --
 - a. Biaya pengurusan dan segala biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan pematangan tanah kapling industri Nomor Kode Blok A 5 dan Blok A 6 tersebut diatas hingga siap dibangun. -----
 - b. Segala biaya-biaya dan ongkos-ongkos yang berkaitan dengan sarana jalan dan pengadaan sarana jalan dan pengadaan prasarana lainnya, jaringan-jaringan distribusi listrik, air dan jaringan telepon. -----
 - c. Segala biaya-biaya dan ongkos-ongkos yang diperlukan untuk memungkinkan PIHAK KEDUA memperoleh penyambungan serta pemasangan listrik, air dan telepon. -----
 - d. Segala biaya-biaya dan ongkos-ongkos untuk memperoleh Hak Atas Tanah (termasuk uang pemasukan dan pemberian Hak atas Tanah). -----
 - e. Segala biaya-biaya pengurusan untuk memperoleh : -----
 - Izin Mendirikan Bangunan -----
 - Izin Undang-Undang Gangguan -----

Seluruh.....



*Halaman : empat
Perjanjian*

Seluruh biaya yang tersebut pada ayat 1 a,b,c,d,e diatas menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA. -----

2. SP3I tersebut dalam ayat 1 diatas yang sudah dibayar, tidak dapat diminta kembali oleh PIHAK KEDUA dengan alasan apa pun juga, kecuali PIHAK PERTAMA tanpa alasan yang sah membatalkan Perjanjian ini untuk sebagian tanah kapling Nomor Kode Blok A 5 dan Blok A 6 tersebut, atau telah terjadi hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat 2 Perjanjian ini. -----

Pasal 6

**PEMBAYARAN SUMBANGAN PERENCANAAN DAN
PERUNTUKAN PERKAPLINGAN INDUSTRI**

Pembayaran SP3I tersebut diatas dilakukan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA secara tunai sebesar Rp. 306.226.800,- (*tiga ratus enam juta dua ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah*) dan telah dilunasi pada tanggal 15 Nopember 2002 -----

Pasal 7

SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN

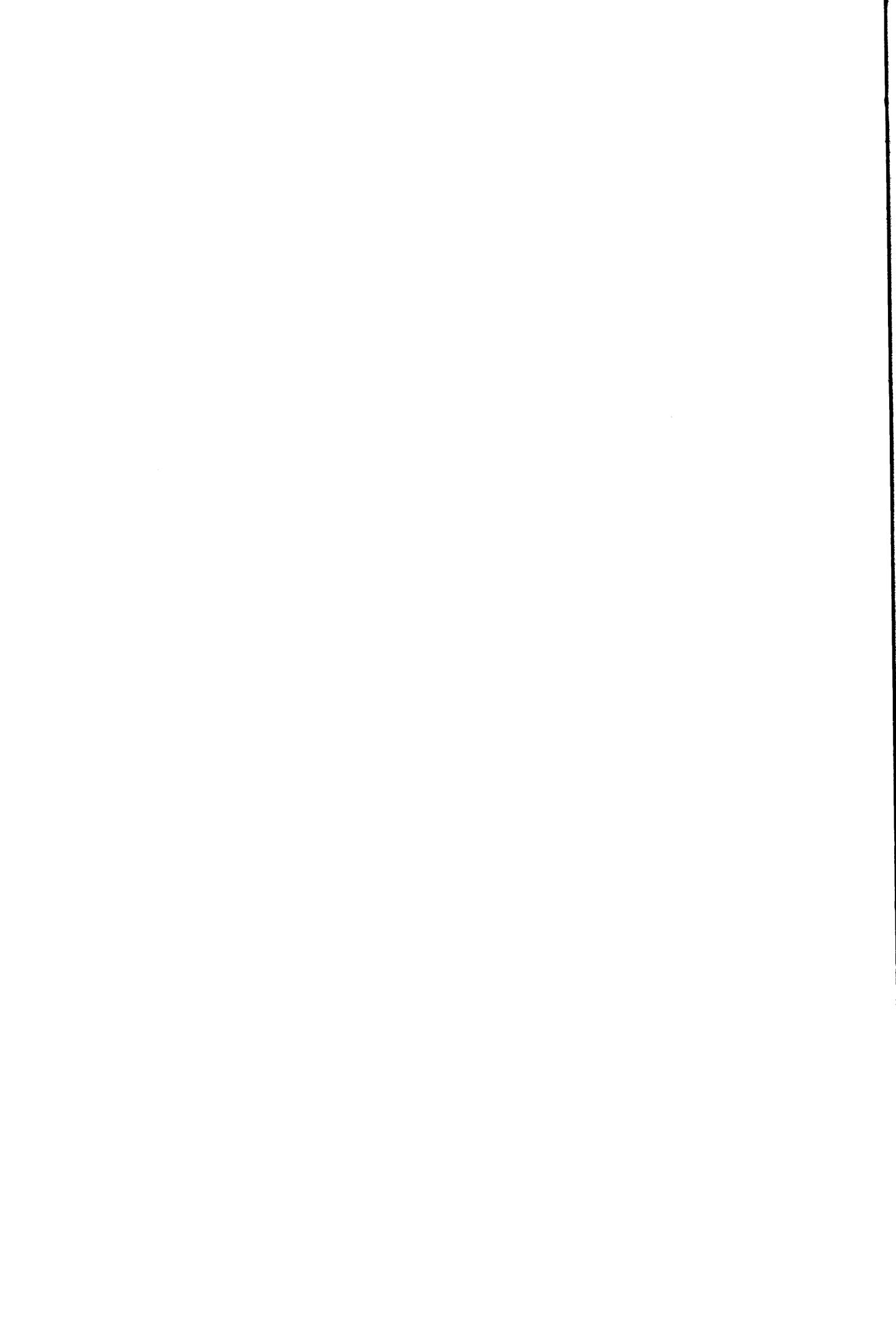
1. PIHAK KEDUA atas beban dan biaya sendiri wajib mengadakan pengurusan untuk memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah (Hak Guna Bangunan) dari tanah kapling industri tersebut diatas, untuk dan atas nama PIHAK KEDUA. -----
2. PIHAK PERTAMA akan memberikan rekomendasi untuk proses memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah PIHAK KEDUA tersebut. -----

Pasal 8

JANGKA WAKTU KEGIATAN PEMBANGUNAN FISIK

1. Setelah melunasi pembayaran SP3I dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, PIHAK KEDUA diwajibkan untuk -----
 - a. Dalam batas waktu sebagaimana disyaratkan dalam Izin Mendirikan Bangunan tersebut, sudah mulai dengan aktivitas-aktivitas pembangunan fisik sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang ada serta perjanjian-perjanjian yang mengikat PIHAK KEDUA. -----
 - b. Secepatnya menyelesaikan seluruh pembangunan fisik serta berproduksi, kecuali terjadi hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat 2 Perjanjian ini. -----
2. Kegiatan berproduksi harus berlandaskan Izin Usaha yang dikeluarkan oleh Instansi Pemerintah yang berwenang. Dalam hal ini PIHAK KEDUA karena alasan apapun, gagal atau tidak berhasil memperoleh Izin Usaha tersebut, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mencabut kembali Surat Penggunaan Tanah yang pernah dikeluarkan, untuk mana PIHAK KEDUA bertanggung jawab sepenuhnya atas segala akibat yang timbul dari dan karenanya, kecuali oleh hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 17 ayat 2 Perjanjian ini. -----

Pasal 9



Pasal 9

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN FISIK

1. Pembangunan fisik dilaksanakan : -----
 - a. Berdasarkan dan sesuai dengan gambar-gambar rencana bangunan serta gambar-gambar konstruksi lengkap dengan perhitungan dibuat oleh Arsitek yang memiliki Surat Izin Kerja dan terlebih dahulu memperoleh Izin/Persetujuan Dinas-dinas yang bersangkutan.
 - b. Oleh Kontraktor/Pemborong yang mempunyai Surat Izin Pemborongan Pembangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta dan Surat Izin Pelaksanaan Instalasi Listrik/air dari instansi-instansi yang bersangkutan. -----
 - c. Mengikuti petunjuk-petunjuk/syarat-syarat yang telah ada akan digariskan oleh PIHAK PERTAMA dan/atau Dinas-dinas yang bersangkutan. -----
 - d. Berdasarkan ketentuan-ketentuan/syarat-syarat bahwa setiap kegiatan pembangunan fisik bangunan diatas tanah kapling tersebut, harus berdasarkan IMB yang dikeluarkan oleh DPPK dengan pengertian bahwa PIHAK KEDUA melanggar ketentuan ini, maka segala akibat yang timbul dari dan karenanya, menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya. -----
2. PIHAK KEDUA bebas dan berhak penuh menunjuk Kontraktor/Pemborong untuk mengadakan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan fisik pabrik, dengan ketentuan Kontraktor/Pemborong tersebut harus memenuhi ketentuan ayat 1 point b diatas.
3. PIHAK KEDUA wajib mengurus dan menanggung seluruh biaya untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan. -----

Pasal 10

PENGAWASAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN FISIK

PIHAK PERTAMA atau pihak lain yang ditunjuk, berhak untuk mengadakan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan fisik sesuai dengan rencana yang disetujui. -----

Pasal 11

UTILITAS LISTRIK, AIR, TELEPON DAN GAS

Segala sesuatu yang berkenaan dengan pengadaan pemasangan/penyambungan dan pemakaian utilitas-utilitas listrik, air, telepon dan gas adalah tanggung jawab dan beban sepenuhnya dari PIHAK KEDUA, untuk mengurus, memperoleh dari dan membayarnya kepada instansi yang bersangkutan. -----

Pasal 12

PELANGGARAN DAN SANKSI

1. Apabila ternyata kemudian PIHAK KEDUA karena sebab-sebab yang disebutkan dalam ayat 2 Pasal ini tidak menggunakan tanah kapling tersebut diatas sesuai dengan rencana yang telah disetujui, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mencabut Surat Penggunaan Tanah Industri yang pernah dikeluarkan dan/atau mengadakan ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang baru mengenai penggunaan tanah kapling tersebut diatas dan segala akibat yang timbul adalah menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA, kecuali sebab-sebab tersebut diakibatkan oleh keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat 2 Perjanjian ini. -----

2. Sebab.....



JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG

Halaman : enam
Perjanjian

2. Sebab-sebab yang dimaksud pada ayat 1 diatas adalah : -----
- Tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 9 dan Pasal 10 diatas, tanpa argumen-argumen yang dapat dipertimbangkan oleh PIHAK PERTAMA untuk diterima sebagai alasan. -----
 - Dapat dianggap oleh PIHAK PERTAMA tidak lagi mampu atau berusaha untuk melanjutkan mendirikan usaha sesuai rencananya. -----
 - Tidak memenuhi ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat yang ditetapkan. -----
 - PIHAK KEDUA gagal/tidak berhasil untuk memperoleh Izin Usaha dari Instansi Pemerintah yang berwenang. -----

Pasal 13 PERALIHAN TANAH KAPLING INDUSTRI

- Tanah Kapling baik dalam keadaan kosong (belum ada bangunannya) maupun yang sudah digunakan (sudah ada bangunannya) tidak dapat dialihkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak lain dengan dalih dan dalam bentuk apapun tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA. -----
- PIHAK PERTAMA berhak mengadakan penilaian khusus bila terjadi perubahan jenis usaha. -----
- PIHAK KEDUA dan/atau pihak lain yang mengambil alih Tanah Kapling tersebut menyanggupi untuk membayar biaya peralihan sebesar 1,5 % (satu setengah persen) dari nilai tanah dan bangunan yang berada diatasnya (jika bangunan sudah ada) menurut ketentuan yang berlaku di daerah Kawasan Industri Pulogadung sesuai taksiran nilai yang berlaku pada saat terjadinya peralihan. -----
- PIHAK KEDUA harus melunasi terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA seluruh SP31 seperti tersebut dalam Pasal 6 diatas. -----

Pasal 14 PAJAK

Segala jenis dan bentuk Pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dan/atau DKI Jakarta kepada masing-masing pihak akan tetap merupakan beban masing-masing pihak yang bersangkutan. -----

Pasal 15 PENCEMARAN

- Dalam usaha pencegahan terhadap terjadinya pencemaran lingkungan, PIHAK KEDUA diwajibkan mengikuti sistem pengolahan limbah cair yang dipusatkan pada Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) Terpadu, dimana hal-hal yang bersifat teknis operasional dan administrasi dikelola oleh PIHAK PERTAMA. -----
- Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 7 ayat 1 diatas, maka berdasarkan pertimbangan dan penilaian secara khusus, PIHAK PERTAMA berhak menunjuk dan/atau menentukan penggunaan pengolahan limbah tersendiri oleh suatu perusahaan di Kawasan Industri Pulogadung dan sehubungan dengan hal itu, maka PIHAK KEDUA bersedia:-----
 - Mengikuti petunjuk-petunjuk pejabat yang berwenang yang diperoleh dari kesimpulan pembahasan teknis pada waktu pengajuan permohonan. -----

b. Mengikuti



*Halaman : tujuh
Perjanjian*

- b. Mengikuti petunjuk-petunjuk/nasehat-nasehat dari petugas yang berwenang mengenai penyempurnaan sistem alat in plant treatment dan pengujian peralatan tertentu seperti ketel uap, tanki dan sebagainya.-----
- c. Memenuhi petunjuk-petunjuk penyempurnaan dalam rangka peningkatan usaha pencegahan polusi, keselamatan kerja dan pengamanan kebakaran berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap sistem/alat tata kerja serta akibat/efek sampingan usaha. -----
- d. Membayar biaya pengolahan limbah terhadap limbah yang dihasilkan sesuai ketentuan yang berlaku di Kawasan Industri Pulogadung.-----

Pasal 16

PROGRAM PENGHIJAUAN

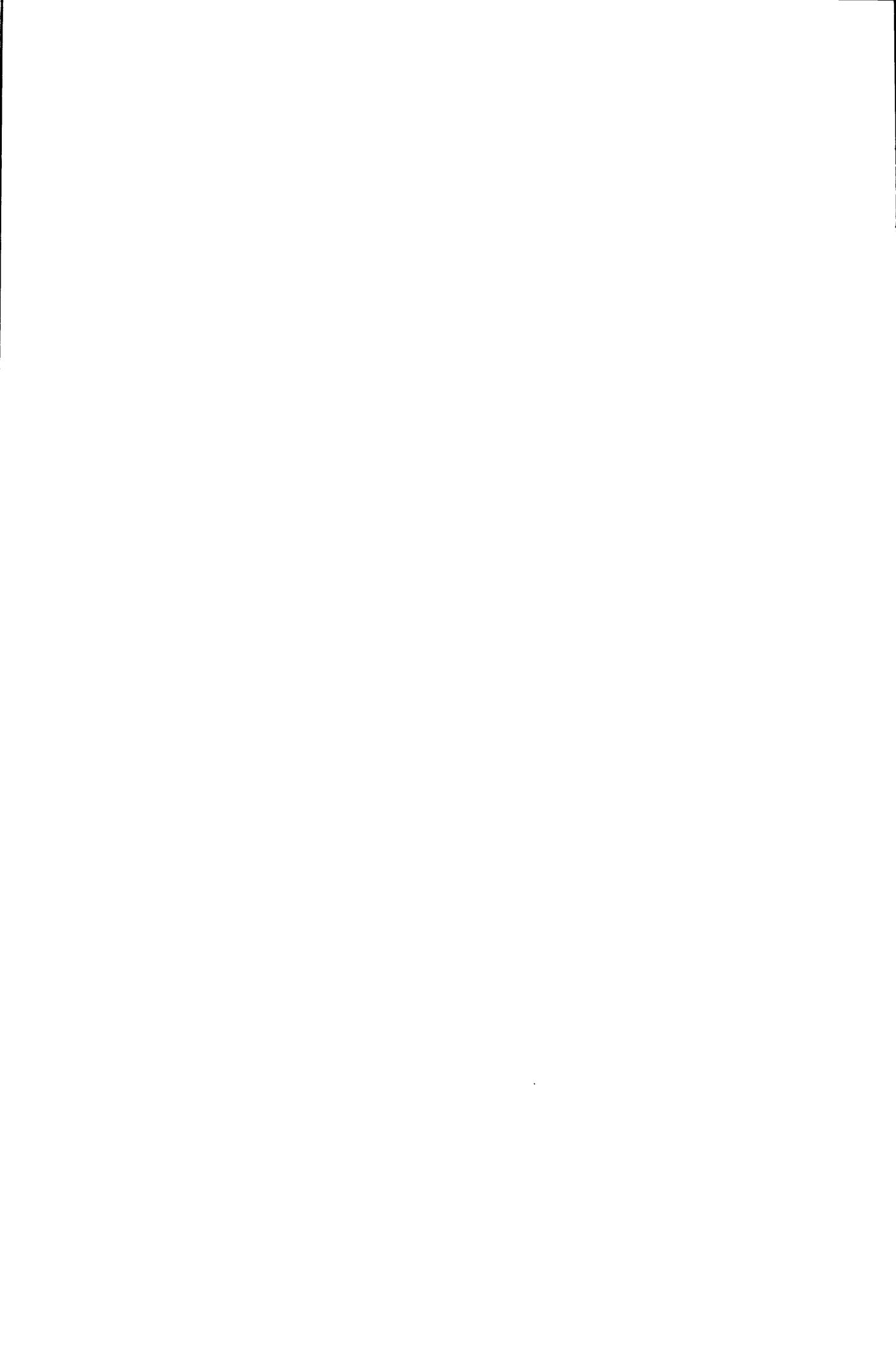
PIHAK KEDUA bersedia mengikuti ketentuan-ketentuan **PIHAK PERTAMA** dalam program penghijauan lingkungan Kawasan Industri Pulogadung termasuk didalamnya penghijauan tanah kapling tersebut diatas. -----

Pasal 17

KETENTUAN PENUTUP

1. Sehubungan dengan penggunaan tanah kapling industri dan kegiatan usaha industri yang telah disetujui tersebut diatas, maka **PIHAK KEDUA** wajib mematuhi dan mengikuti semua undang-undang, peraturan-peraturan serta ketentuan-ketentuan Pemerintah, segala peraturan-peraturan, syarat-syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Estate Regulation Kawasan Industri Pulogadung yang telah dan akan digariskan oleh **PIHAK PERTAMA**. ----
2. Peninjauan kembali terhadap isi Perjanjian ini akan diadakan, apabila terjadi hal-hal force majeure atau keadaan-keadaan yang terjadi di luar kekuasaan para pihak, seperti bencana alam, perubahan peraturan/ketentuan Pemerintah, krisis moneter/keuangan nasional, perang,kekacauan wilayah, atau kejadian-kejadian lain yang berada diluar kekuasaan masing-masing pihak. -----
3. Dalam hal terjadi perselisihan antara kedua belah pihak yang timbul dari dan/atau ada hubungan dengan isi Perjanjian ini, maka terlebih dahulu akan diusahakan penyelesaiannya secara musyarah. -----
4. Selama isinya tidak bertentangan/menyimpang dari Perjanjian ini, maka ketentuan-ketentuan/syarat-syarat yang mengikat kedua belah pihak sebelumnya tetap berlaku. -----
5. Hal-hal yang belum/kurang diatur dalam Perjanjian ini akan ditetapkan kemudian dan merupakan bagian yang tidak terlepas dari Perjanjian ini, dan bilamana terdapat kekurangan /kekeliruan, maka akan diadakan perubahan penyempurnaan sebagaimana mestinya. -----

Demikian



PT. PERSERO

JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG

*Halaman : delapan
Perjanjian*

Demikian Surat Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), keduanya bermaterai dan mempunyai kekuatan hukum sebagaimana naskah asli, serta ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak di Jakarta pada hari dan tanggal tersebut di atas. -----

PIHAK KEDUA
PT NAGARAJA LESTARI

PIHAK PERTAMA
PT. Persero
JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mr. Otje Soetoto', is written in a stylized cursive script.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kuswati', is written in a cursive script.

*Finney Henry Katuari
Direktur Utama*

*Mr. Otje Soetoto
Direktur Utama*

*Kuswati
Direktur Pemasaran &
Pengembangan*