

**PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH
DIHUBUNGKAN DENGAN HAK ATAS TANAH
MENURUT UPA**

TESIS

**NAMA : MILLY ROSEN
NPM : 0706177715**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009**



**USAGE OF BELOW THE SURFACE OF LAND
IN RELATION WITH LAND RIGHTS BASED ON
INDONESIAN LAND LAW**

THESIS

**NAME : MILLY ROSEN
NPM : 0706177715**



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
NOTARY MASTER DEGREE
DEPOK
JULY 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Milly Rosen

NPM : 0706177715

Tanda Tangan :



Tanggal : 11 Juli 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Milly Rosen
NPM : 0706177715
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dihubungkan
Dengan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing	: Emy Koeswarni, S.H., M.Kn	
Penguji	: Suparjo Sujadi, S.H., M.H	
Penguji	: R. Ismala Dewi, S.H.M.H	

Diterapkan di : Depok
Tanggal : 11 Juli 2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karuniaNya maka penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tugas akhir dengan judul “PENGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA” ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok.

Dalam kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, terutama kepada:

1. Ibu Enny Koeswami, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membantu dan membimbing penulis dalam melakukan penulisan tesis.
2. Seluruh dosen yang telah mengajar penulis selama berkuliah di Universitas Indonesia.
3. Staff Karyawan Fakultas Hukum yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
4. Para pihak di Pasar Pagi Mangga Dua, Pasar Tanah Abang, dan Pasar Glodok City yang meluangkan waktu dan membantu dalam pembuatan tesis ini.
5. Orang tua-ku yang tercinta atas dukungan, doa dan kasih sayangnya yang telah diberikan selama ini.
6. Seluruh keluarga besar-ku yang telah memberikan dukungan dan menemani selama pembuatan tesis.
7. Mr. Mark Aryandu Rumli yang selalu memberikan banyak sekali nasihat, doa, dukungan, dan semangat yang luar biasa dari awal kuliah sampai saat ini.
8. Teman seperjuangan selama kuliah dari tahun ke tahun, Stefanie Hartanto atas kebersamaan, persahabatan dan dukungan saat senang maupun susah.

9. Pasukan seperjuangan selama bimbingan tesis, yaitu Maya, Ira, Jo, Ilham, Stevanus, dan Bang Don atas bantuan dan kebersamaan selama bimbingan dan sidang.
10. Imelda Julia, Michael Suryono, Angga, Laksmi Harundani, dan Mbak Vita yang telah membantu penulis dalam mengerjakan tesis dan memberi dukungan moral.
11. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2007 atas persahabatan selama 2 (dua) tahun kuliah, dan untuk seterusnya.
12. Alumni mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Angkatan 2003 terutama Sila Diratri, Fiesta, Ester, dan Martha.
13. Sahabat-sahabat di luar kampus UI, terutama Sandra, Lia dan Okta.
14. Dan akhirnya seluruh pihak yang telah membantu penulis selama ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terima Kasih sebanyak-banyaknya dan semoga Tuhan memberkati kalian.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca akan sangat bermanfaat bagi penulis. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Depok, Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Milly Rosen
NPM : 0706177715
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dihubungkan Dengan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 11 Juli 2009
Yang menyatakan



(Milly Rosen.,S.H)

ABSTRAK

Nama : Milly Rosen
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dihubungkan Dengan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Penggunaan ruang bawah tanah di Indonesia semakin meningkat, terutama pada gedung-gedung pusat perbelanjaan. Maraknya keberadaan kios-kios yang berada di ruang bawah tanah menimbulkan sebuah pertanyaan mengenai jenis hak atas tanah apakah yang dimiliki. Diperlukan untuk mengetahui keberadaan Ruang Bawah Tanah di Indonesia. Pengumpulan data menggunakan data sekunder dan juga data primer, yang dilakukan melalui wawancara dengan beberapa pihak yang berkaitan dengan permasalahan ruang bawah tanah. Para pihak yang mengetahui secara jelas mengenai wilayah yang diteliti. Penulis mendapatkan hasil bahwa ruang bawah tanah merupakan perkembangan dalam bidang pertanahan yang tidak dapat dipungkiri keberadaannya. Oleh karena itu, Pemerintah hendaknya membuat suatu pengaturan mengenai keberadaan ruang bawah tanah sebagai salah satu bagian dari sistem hukum pertanahan nasional.

Kata Kunci:
Penggunaan Ruang Bawah Tanah, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Name : Milly Rosen
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Usage of Below The Surface Of Land In Relation With
Land Rights Based On Indonesian Land Law.

Usage of bellow surface if land in Indonesia progressively mount, especially at shopping centre. The hoisterous of existence of stores residing in bellow surface of land generate a question concerning land right type what is was owned. Needed to know existence of Below the Surface of Land in Indonesia. Data collecting conducted with documentation study as well as primary data, that is conducted with refer to interview to interview with a few party related to problems of Below the Surface of Land. That is party knowing clearly accurate about the place that author research. Authore get result of that Below the Surface of Land is growth in the field of undeniable land existence. Thereby, Government shall make jurisdiction concerning existence of Below the Surface of Land as one part of the national land law system.

Key words:
Usage of Below the Surface Of Land, Land Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Metode Penelitian.....	9
1.6 Sistematika Penulisan.....	11
2. PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN HAK ATAS TANAH MENURUT UPA	13
2.1 Tinjauan Pustaka.....	13
2.1.1 Macam-macam Hak Atas Tanah.....	13
2.1.1.1 Menurut Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA).....	13
2.1.1.2 Menurut Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.....	26
2.1.2 Ruang dan Bangunan.....	32
2.1.2.1 Cara Memperoleh dan Pemindahan Haknya.....	33
2.1.2.2 Izin Mendirikan Bangunan.....	38
2.2 Posisi Kasus.....	42
2.2.1 Pasar Tanah Abang.....	42
2.2.2 Pasar Glodok City.....	46
2.2.3 Pasar Pagi Mangga Dua.....	48
2.3 Analisis.....	51
2.3.1 Analisis Kedudukan dari Penggunaan Ruang Bawah Tanah dalam Sistem Hukum Tanah di Indonesia.....	52
2.3.3 Analisa Penyelesaian Masalah Keberadaan Ruang Bawah Tanah Dalam Sistem Hukum Tanah di Indonesia.....	59
3. PENUTUP.....	69
3.1.1 Kesimpulan.....	69
3.1.2 Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	71

DAFTAR GAMBAR

Bagan.2.1.	Proses Permohonan Hak Atas Tanah.....	36
Bagan.2.2.	Proses Pendaftaran Pemberian Hak Baru.....	37
Bagan.2.3.	Proses Jual Beli dihadapan PPAT.....	37
Tabel.2.1.	Prosedur Permohonan IMB.....	41
Tabel.2.2.	Kios-kios di Pasar Tanah Abang lantai Basemen 1.....	45
Tabel.2.3.	Kios-kios di Pasar Tanah Abang lantai Basement 2.....	46
Tabel.2.4.	Kios-kios di Pasar Glodok City lantai Basement.....	48
Tabel.2.5.	Kios-kios di Pasar Pagi Mangga Dua di lantai Basement.....	51

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Seiring dengan perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Tanah diketahui sebagai salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan memiliki nilai sosial politik serta pertahanan keamanan yang tinggi. Nilai-nilai tersebut menyebabkan kegiatan pertanahan menjadi hal yang sudah patut untuk diperhatikan pelaksanaannya. Kegiatan dalam bidang pertanahan merupakan satu kesatuan dalam siklus agraria yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya, meliputi pengaturan penguasaan dan kepemilikan tanah¹, penatagunaan tanah, pengaturan hak-hak atas tanah, serta pendaftaran tanah². Dalam pengelolaan pertanahan, masih dihadapi 3 (tiga) masalah utama, yaitu pertama, belum mantapnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah; kedua, maraknya konflik dan sengketa tanah³, struktur kepemilikan tanah dan penguasaan tanah yang masih timpang dan belum tertata, serta yang ketiga, belum memadainya pengelolaan data dan informasi pertanahan.

¹ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta: Republika, 2008), hal.63.

² Sistem pendaftaran di Indonesia yaitu Negatif berunsur positif. Penerbitan sertipikat itu tidak sesuai alas hak milik yang salah sesuai dengan sistem publikasi negatif. Dalam hal ini alas hak milik itu berdasarkan konversi dari tanah *ex Burgelijk Wetboek (BW)* dan *ex Hukum Adat* dan karena Surat Keputusan pemerintah pemberian hak kepada seseorang/badan. A.P Parlindungan., *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), hal.15.

³ Sumber konflik pertanahan yang ada sekarang ini antara lain disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut: (1) Kepemilikan atas penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata; (2) Ketidakerasian penggunaan tanah pertanian dan non-pertanian; (3) Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah; (4) Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat); (5) Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam kebebasan tanah; (6) Permasalahan pertanahan dalam bidang penerbitan Sertipikat, antara lain: Masalah penerbitan sertipikat tanah lama dan mahal, Masalah sertipikat palsu, Masalah sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) atau sertipikat tumpang tindih, dan Masalah pembatalan sertipikat. Lutfi Nasoetion, *Konflik Pertanahan (agraria) Menuju Keadilan Agraria*, (Bandung: Yayasan Akatiga, 2002), hal.70-71.

Secara garis besar, aspek pertanahan sebagai salah satu unsur yang dapat mengendalikan pelaksanaan pembangunan, agar tujuan dapat terwujud maka pemanfaatan tanah⁴ haruslah dapat memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) Memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat;
- b) Tidak merusak lingkungan;
- c) Sesuai dengan kondisi fisik tanah;
- d) Sesuai dengan nilai ekonomi dan nilai sosial tanah;
- e) Tidak boros; dan
- f) Sesuai dengan prosedur/hukum yang berlaku.

Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut maka kebijakan hendaknya harus terarah pelaksanaannya. Terutama dalam kegiatan pembangunan di wilayah perkotaan⁵, yang semakin hari semakin meningkat. Masalah pertanahan merupakan masalah yang pokok dialami oleh kota besar, dengan dinamika aktivitas masyarakat yang tinggi tetapi pesediaan luas tanah yang dapat digunakan (*Available Land*) sangat terbatas sehingga potensial terjadi konflik penggunaan tanah.

Progres dalam sebuah negara, dalam hal ini negara Indonesia yang semakin pesat menyebabkan meningkatnya pembangunan dari infrastruktur⁶ yang memungkinkan penggunaan dari ruang di atas tanah (permukaan bumi) dan di bawah tanah (tubuh bumi). Hal tersebut berdasarkan pada perumusan dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 1 ayat (4) yaitu "Bumi" itu terdiri dari permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Dihubungkan dengan penggunaannya

⁴ Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya. Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penataan Tanah*. PP No. 16 Tahun 2004. LN No. 45 tahun 2004, TLN No.4385, psl.1 ayat 4.

⁵ Kota sebagai pusat pertumbuhan, perkembangan, dan perubahan serta pusat berbagai kegiatan, ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, dan pertahanan keamanan, menempati kedudukan yang sangat strategis dalam rancangan nasional kita. Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Pengelolaan Kawasan Perkotaan dan Pedesaan (UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang)*, (Jakarta: Tim Kerja, 2007), hal.1.

⁶ Infrastruktur adalah prasarana. Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia; Edisi Kedua*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hal.378.

yaitu Hak atas Permukaan Bumi atau Hak Atas Tanah tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang berbunyi:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2⁷ ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”

Serta Pasal 4 ayat (2) UUPA, menyatakan:

“hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Kemajuan sebuah negara akan didukung dengan adanya penataan ruang⁸ yang juga memadai. Dalam penyelenggaraan penataan ruang telah banyak hasil yang dapat dilakukan. tetapi masih ditemukan berbagai masalah yang menjadi tantangan ke depan, diantaranya adalah⁹

- 1) Semakin menurunnya kualitas permukiman yang di antaranya ditunjukkan oleh kemacetan untuk aspek transportasi, kawasan kumuh, pencemaran lingkungan (air, udara, suara, sampah), dan hilangnya ruang publik dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) untuk artikulasi sosial dan kesehatan masyarakat, terutama di perkotaan;

⁷ Dalam Pasal 2 UUPA dijelaskan mengenai wewenang yang bersumber dari hak menguasai dari Negara.

⁸ Penataan ruang adalah suatu system proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Indonesia, *Undang-undang Tentang Penataan Ruang*, No. 26 Tahun 2007, LN No. 64 tahun 2007, TLN No.4725, psl.1 ayat 5.

⁹ Iwan Setiawan, “Pembangunan Wilayah”, <www.bappenas.go.id>, 23 November 2008.

- 2) Kejadian bencana alam gempa, banjir dan longsor yang frekuensinya meningkat dan dampaknya semakin meluas, terutama pada kawasan yang berfungsi lindung;
- 3) Meningkatnya urbanisasi dan *aglomerasi* perkotaan berimplikasi pada terjadinya alih fungsi lahan pertanian produktif menjadi lahan permukiman/perkotaan secara signifikan;
- 4) Penurunan luas kawasan hutan tropis dan kawasan resapan air, serta meningkatnya DAS kritis; dan
- 5) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) belum sepenuhnya menjadi acuan dalam pemanfaatan ruang dan fokus hanya pada perencanaan sehingga terjadi inkonsistensi pelaksanaan pembangunan terhadap rencana tata ruang (RTR) serta lemahnya pengendalian dan penegakan hukum terhadap pemanfaatan ruang.

Diketahui bahwa lahan tanah yang terdapat di wilayah Negara Indonesia semakin menyempit. Keterbatasan lahan tanah yang dapat digunakan akan berkurang dari tahun ke tahun. Oleh karenanya orang-orang mencari solusi yang tepat, mengingat kepadatan penduduk yang semakin menjadi momok paling menakutkan. Jika dilihat dari kebutuhan Pemerintah akan tanah untuk keperluan berbagai macam pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas.¹⁰ Maka satu-satunya jalan yang dapat ditempuh adalah dengan pembebasan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai hukum adat maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya. Terlepas dari tanah negara, dilihat dari faktor berkembangnya suatu kawasan ekonomi dimana dituntut kebutuhan akan lahan yang sangat tinggi padahal jumlah lahan yang tersedia sangat terbatas. Kepemilikan tanah berupa bangunan gedung¹¹ seperti pusat perbelanjaan, hotel-hotel ataupun gedung-gedung lain, oleh pemiliknya digunakan secara maksimal,

¹⁰ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, ed.2, cet.2. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal.75.

¹¹ Bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan dan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya pada, di atas, atau di dalam tanah dan/atau perairan secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya. Indonesia, Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah, *Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan*, Kepmen Negara Pekerjaan Umum No. 10//KPTS/2000, psi.1.

dengan alternatif membangun secara vertikal yang semakin tinggi meningkat ke atas dan juga penggunaan ruang bawah tanah di bawah gedung sebagai akses vertikal ke bawah.

Penggunaan *basement*¹² menjadi salah satu solusi yang digunakan oleh para pembisnis untuk menambah penghasilan, dengan disewakan ataupun dengan cara jualbeli kepada pihak lain. *Basement* biasa digunakan untuk lahan parkir dalam gedung, tetapi sekarang banyak digunakan untuk bisnis. Adapun bangunan gedung yang didirikan dalam ruang bawah tanah dapat dibedakan menjadi:¹³

- (1) Bangunan gedung yang merupakan bagian dari bangunan gedung yang ada di atasnya, terhadap bangunan gedung seperti ini, status hukumnya mengikuti status hukum hak atas tanahnya, dan
- (2) Bangunan gedung yang terlepas dan tidak terkait dengan benda-benda yang ada di atasnya.

Dalam UUPA, mengenai hak atas tanah, tidak dijelaskan secara tepat mengenai keberadaan ruang bawah tanah. Hukum Agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok tersebut terdiri atas:¹⁴ (1) *Hukum Tanah*, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi; (2) *Hukum Air*, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air; (3) *Hukum Pertambangan* yang mengatur hak-hak penguasaan atau bahan-bahan galian yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Pertambangan Nomor 11 tahun 1967; (4) *Hukum Perikanan* yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air; dan (5) *Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur Dalam Ruang Angkasa*, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.

¹² Bismen (*Basement*) adalah ruangan di dalam bangunan gedung yang letak lantainya secara horisontal berada di bawah permukaan tanah yang berada di sekitar lingkup bangunan tersebut. *Ibid*.

¹³ Eman, "Prinsip Hukum Ruang Bawah Tanah Untuk Bangunan Gedung Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional", <<http://www.adin.li.unair.ac.id/go.php?id=edlhub-pdf-S3-2008-eman-6855&PHPSESSID=696b204be303b286f6d82cc4b6cb92eb>>, 25 November 2008.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. cet.IX, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.8.

Selama ini hak atas tanah lebih dikenal penggunaannya terhadap tanah yang ada di permukaan tetapi keberadaan tanah dalam tubuh bumi, belum jelas pengaturannya. Penggunaan ruang yang dimaksud terutama adalah penggunaan ruang bawah tanah yang semakin hari semakin meluas dan menjamur keberadaannya, tidak mendapatkan kepastian yang jelas. Sampai saat ini, pembangunan ruang bawah tanah tidak diberikan pengaturan secara spesifik, tetapi hanya didukung oleh peraturan seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU 28/2002) dengan peraturan pelaksanaannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 (PP 36/2005) memungkinkan pembangunan sebuah gedung atau bangunan di bawah tanah, dengan ketentuan selama tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan. Kemudian berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 47 tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (PP 47/1997), yang menyebutkan bahwa:

“Ruang lingkup Peraturan Pemerintah tentang Rencana Tata Ruang wilayah Nasional ini mencakup strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah nasional sampai dengan 100 (seratus) meter di bawah permukaan bumi, 1 Km (satu kilometer) di atas permukaan bumi dan batas luar zona ekonomi eksklusif.”

Perkembangan yang sangat cepat, menyebabkan banyak karya-karya manusia sangat cepat menjadi ketinggalan zaman, pada hal kita ketahui bahwa keterbatasan pengetahuan yang dimiliki oleh masyarakat mengenai hukum cukup terbatas. Perubahan masyarakat yang menimbulkan perubahan dan bertambahnya berbagai kebutuhan itu menyebabkan timbulnya kebutuhan akan adanya kepastian hukum dan keamanan hukum, yang tak menentu, sehingga apabila kebutuhan-kebutuhan ini tidak terpenuhi secepat mungkin, maka hal ini akan menimbulkan kegelisahan dan rasa tidak aman pada anggota-anggota masyarakat kita.¹⁵

¹⁵ Sunarjati Hartono, *Mencari Bentuk dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, (Bandung: Alumni, 1974), hal. 25.

Pengaturan yang masih berada dalam *grey area* tersebut mewajibkan pemerintah hendaknya melakukan tindakan lebih lanjut serta tegas dalam menghadapi permasalahan pengaturan dan keberadaan hak atas tanah yang berada di dalam ruang bawah tanah. Oleh karena suatu keperluan yang mendesak tersebut, peranan hukum negara di bidang pertanahan yaitu sebagai sarana dalam kerangka memenuhi pemberian kepastian dan penjaminan hukum serta menunjang peningkatan pertumbuhan perkembangan ekonomi dan sosial sangat diperlukan.¹⁶ Dengan latar belakang inilah penulis ingin mengkaji lebih dalam terhadap keberadaan Ruang Bawah Tanah dalam kegiatan pertanahan di Indonesia dengan menulis sebuah karya ilmiah dengan judul “Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dihubungkan Dengan Hak Atas Tanah Menurut UUPA”.

1.2 POKOK PERMASALAHAN

Dalam penulisan ini akan membahas beberapa pokok permasalahan yang berkaitan dengan penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan Ruang Bawah Tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia?
2. Apakah keberadaan Ruang Bawah Tanah dapat diselesaikan dengan diciptakannya suatu hak baru dalam sistem Hukum Tanah Nasional di Indonesia?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan oleh penulis, dewasa ini ditujukan untuk beberapa hal seperti disebutkan dibawah ini:

1. Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh gambaran secara mendasar dan juga komprehensif tentunya mengenai aspek apa saja

¹⁶ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hal.9.

yang terlibat dan mendukung serta melatar belakangi pengembangan ruang bawah tanah yang menyangkut hukum tanah dan lingkungan yang terus berkembang dewasa ini.

2. Selain itu penelitian ini juga dilakukan untuk memperoleh informasi yang lebih detail mengenai hubungan hukum yang terjadi antara para pihak yang terkait dalam pengembangan dan pengelolaan ruang bawah tanah di Indonesia umumnya dan di Jakarta khususnya.
3. Kemudian menelusuri dan menemukan hal-hal yang dapat memperjelas pengaturan hukum mengenai penggunaan ruang bawah tanah di Indonesia.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Melihat tujuan penelitian di atas, penulis berharap bahwa hasil penelitian ini dapat membawa manfaat-manfaat sebagai berikut:

1. Segi Keilmuan
Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam Hukum Pertanahan.
2. Segi Praktis
 - a. Sebagai informasi bagi lembaga yang berwenang serta para pihak yang bersangkutan dalam melakukan sebuah proses hukum yang berhubungan dengan ruang bawah tanah.
 - b. Sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan penggunaan kemajuan dan perkembangan mengenai beradaan ruang bawah tanah.

1.5 METODE PENELITIAN

Pengetahuan ilmiah atau ilmu, dapat diibaratkan sebagai alat bagi manusia dalam memecahkan berbagai permasalahan yang dihadapinya. Menurut V.A Tan ilmu bukan saja merupakan suatu himpunan pengetahuan yang sistematis, tetapi juga merupakan suatu metodologi. Ilmu telah memberikan metode dan sistem, yang mana tanpa ilmu, semua itu hanya merupakan suatu kebutuhan belaka.¹⁷ Untuk mengungkapkan kebenaran dalam suatu penelitian ilmiah, diperlukan metode penelitian suatu metode penelitian hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif.¹⁸ Tipologi penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Maksudnya adalah bahwa penelitian hukum normatif ini ditujukan untuk memperoleh gambaran yang sejelas-jelasnya mengenai mekanisme pertanahan, dengan menganalisis Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang tentang Penataan Ruang serta Peraturan Pemerintah tentang Penataan Tanah.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen sebagai data yang berkaitan dengan permasalahan pertanahan. Selain itu, data yang dipergunakan dalam sebuah penelitian itu terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang berasal langsung dari sumbernya. Namun dalam penelitian ini digunakan data sekunder. Data sekunder, dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.¹⁹

Pengumpulan data telah membantu penulis memperoleh data yang diperlukan untuk menjawab masalah dalam penelitian tersebut. Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan data primer berupa wawancara dengan para pihak yang berkaitan langsung dengan tesis, yaitu pihak pengembang dari pusat

¹⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), hal.27.

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hal. 14.

¹⁹ *Ibid.*, hal 24.

perbelanjaan yang menjadi penelitian penulis. Dari sudut kekuatan mengikatnya data sekunder digolongkan ke dalam beberapa hal, yakni:

1. Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini yang dipergunakan adalah sebagai berikut:
 - a. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
 - b. Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penataan Tanah;
 - d. Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; dan
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2002 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan tulisan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer, antara lain adalah buku-buku karangan para pakar, artikel, berita di berbagai media massa yang relevan dengan penelitian ini.
3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan sebagai penunjang mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain berupa kamus.

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, dipergunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu "terutama bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang ditelitinya."²⁰ Sementara itu yang diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian yang utuh. Penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma-norma hukum positif. Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya menghasilkan data berbentuk evaluatif analisis, untuk mencapai kejelasan mengenai kepastian dari hak guna ruang bawah tanah yang dibahas.

²⁰ Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hal.19.

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I : PENDAHULUAN

Isi dari bab ini merupakan gambaran isi dari bab-bab selanjutnya, yang saling berkaitan untuk mendukung tema pokok dari tesis ini, yang dirangkum dalam latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : PEMBAHASAN

Dalam bab ini, Penulis membaginya menjadi 3 (tiga) sub bahasan yaitu *Pertama*, tinjauan pustaka Hak Atas Tanah serta Hak Guna Ruang yang diuraikan secara garis besar mengenai pengertian Hak Guna Ruang, pengklasifikasian Hak Guna Ruang menjadi Hak Guna Ruang Atas Tanah (HGRAT) dan Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT), kedudukan Hak Guna Ruang Bawah tanah ditinjau dari Aspek hukum pertanahan yang bersumber pada Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penataan Tanah, Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. *Kedua*, bahasan pokok permasalahan dalam ruang bawah tanah di gedung-gedung yang memiliki pertokoan di ruang bawah tanah, beberapa diantaranya yaitu Pasar Tanah Abang, Pasar Glodok City, dan Pasar Pagi Mangga Dua. Kemudian *Ketiga* adalah analisis mengenai penggunaan dan pengaturan yang memberikan kepastian terhadap hak atas tanah yang keberadaannya berada di bawah tanah.

BAB III : PENUTUP

Merupakan bab akhir dari penulisan tesis ini, terdiri dari Kesimpulan dan Saran. Mengemukakan beberapa hal yang menjadi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dibahas mulai dari Bab I hingga Bab III dengan disertai oleh saran dari penulis.



BAB 2

PENGGUNAAN RUANG BAWAH TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA

2.1 TINJAUAN PUSTAKA

2.1.1 Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang dan/atau badan hukum yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Perlu diketahui bahwa Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.¹ Pengertian tanah adalah permukaan bumi (Pasal 1 ayat 4 dan Pasal 4 ayat 1 UUPA), pemakaiannya untuk keperluan apapun, selalu meliputi penggunaan sebagian tubuh untuk keperluan apapun, selalu meliputi penggunaan sebagian tubuh bumi dibawahnya dan sebagian ruang di atasnya, sesuai dengan tujuan pemakaiannya. Maka untuk memperjelas maksud dari hak atas tanah dalam tesis ini, penulis membaginya dari sudut pandang Undang-undang Pokok Agraria dan dari sudut pandang Undang-undang Penataan Ruang.

2.1.1.1 Menurut Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Konsep dari hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional dibagi menjadi 2 (dua) meliputi hak atas tanah yang bersifat primer dan bersifat sekunder. Hak atas tanah yang primer yaitu hak – hak

¹ Penggunaan Tanah adalah wujud kegiatan menggunakan tanah baik secara lingkungan buatan maupun dengan lingkungan alami. Binoto Nadapdap, *Kamus Istilah Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Jala, 2007), hal.174.

atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia¹ atas tanah sedangkan hak atas tanah yang sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain: (a) Hak Milik, (b) Hak Guna Usaha, (c) Hak Guna Bangunan, (d) Hak pakai, (e) Hak Sewa, (f) Hak Membuka Tanah, (g) Hak Memungut Hasil Hutan, dan (h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Dalam Pasal 16 UUPA disebutkan adanya 2 (dua) hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu.

Kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi)² dari hak ulayat.³ Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 UUPA, dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat "sementara". Hak-hak yang dimaksud antara lain: (a) Hak gadai, (b) Hak usaha bagi hasil, (c) Hak menumpang, dan (d) Hak sewa untuk usaha

¹ Hak Bangsa Indonesia merupakan rumusan dari Pasal 1 ayat 1 UUPA yang menyatakan hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dengan tanah diseluruh wilayah Indonesia. Boedi Harsono, *op.cit.*, hal.230.

² Manifestasi adalah perwujudan sebagai suatu pernyataan perasaan atau pendapat. Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *op.cit.*, hal.627.

³ Hak Ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah bersangkutan. Binoto Nadapdap, *op.cit.*, hal.58.

pertanian.⁴ Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan.

Hak atas tanah yang dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria adalah seperti yang telah tercantum dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA dimana macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dijumpai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian berikut adalah macam-macam hak atas tanah yang dimaksud:

A. Hak Milik

Pengaturan mengenai Hak Milik di dalam UUPA diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pendefinisian dari Hak Milik menurut Pasal 20 ayat 1 UUPA yaitu

“Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah dan bersifat mutlak, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai).⁵ Subjek yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah:

1. Perseorangan
Yaitu Warga Negara Indonesia(WNI).
2. Badan-badan hukum

⁴ Ketiga hak atas tanah tersebut merupakan bagian dari Pasal 53 UUPA.

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hal.30.

Pada dasarnya Hak Milik hanya diberikan kepada perseorangan tetapi untuk badan hukum yang dimaksud dapat memiliki tanah Hak Milik dikecualikan pada bank-bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.⁶

Dalam hal kepemilikan tanah tersebut tidak memenuhi syarat yang berlaku sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 (satu) tahun harus melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Tidak terpenuhinya syarat-syarat kepemilikan menyebabkan hak tersebut jatuh kepada negara. Ketentuan tersebut berlaku juga kepada WNI yang mempunyai kewarganegaraan lain selain Indonesia, serta orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Pasal 22 UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik dapat terjadi melalui 3 (tiga) cara yaitu

1. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat;
2. Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah;
3. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Pada dasarnya, pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun demikian, UUPA mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Beberapa bentuk penggunaan atau pengusahaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya, yaitu:

- 1) Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan;
- 2) Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai;
- 3) Hak Sewa untuk Bangunan;
- 4) Hak Gadai (Gadai Tanah);

⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP No 38 Tahun 1963, LN No.61 tahun 1963, ps.1.

- 5) Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)
- 6) Hak Menumpang;
- 7) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengalihan Hak Milik atas Tanah dapat terjadi karena peristiwa perdata, misalnya karena perkawinan atau kematian, maupun karena suatu peristiwa hukum yang bermaksud untuk mengalihkan Hak Milik atas Tanah dengan pihak yang bermaksud untuk menerima pengalihan atas hak tersebut, misalnya jual beli, hibah, maupun tukar menukar. Kemudian setiap pengalihan, hapusnya dan pembebanan dengan hak-hak lain haruslah didaftarkan⁷ sepertinya telah diatur dalam Pasal 23 UUPA. Pendaftaran tersebut adalah sebagai bukti bahwa telah terjadi pengalihan, penghapusan dan pembebanan. Sehubungan dengan didaftarkannya pengalihan tersebut, diperlukan sebagai bukti dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, kecuali untuk pemindahan hak melalui lelang.

Hak milik dapat hapus dikarenakan oleh 2 (dua) hal yaitu tanahnya jatuh kepada negara dan tanahnya musnah. Salah satu penyebab hapus dikarenakan jatuh kepada negara, maka tanah Hak Milik dapat jatuh kepada negara, karena:

- 1) pencabutan hak (yaitu untuk kepentingan umum, kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur oleh perundang-undangan);
- 2) ditelantarkan⁸;
- 3) dikuasai atau dialihkan kepada subjek hukum yang tidak berhak memangku kedudukan hak milik atas tanah.

⁷ Mengenai pendaftaran tanah dapat dibaca lebih lengkap dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸ Yang dimaksud dengan tanah yang terlantar adalah a) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik, dan b) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat, atau tujuan dari pemberian haknya tersebut. Kartini Mujadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hal. 137.

Hak Milik sebagai hak paling kuat, berbeda secara mendasar dengan hak atas tanah lainnya yang telah diakui oleh undang-undang ataupun masyarakat secara yuridis.⁹ Hak Milik waktunya tidak terbatas sedangkan untuk hak atas tanah lain ada batas waktu berlakunya. Selain itu Hak Milik untuk tujuan penggunaannya juga tidak tertentu dan sifat yang dimiliki oleh Hak Milik bersifat turun temurun.

B. Hak Guna Usaha (HGU)

Mengenai HGU, pengaturannya terdapat di dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Di definisikan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 28 UUPA yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Subjek HGU menurut Pasal 30 UUPA jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (PP 40/96) adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia (WNI);
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Selain itu untuk jumlah luas minimum tanah yang dapat diberikan terhadap HGU yaitu 5 (lima) hektar dan maksimumnya 25 (dua puluh lima) hektar. Terjadinya HGU karena hukum atau karena pemberian hak oleh Negara. Untuk lebih spesifiknya peralihan dari HGU terjadi dengan cara: 1) jual beli, 2) tukar menukar, 3) penyertaan dalam modal, 4) hibah, 5) pewarisan. Peralihan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan seperti yang tercantum dalam Pasal 6 dan Pasal 7 PP 40/1996.

Jangka waktu untuk HGU untuk pertama kalinya paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling

⁹ Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, (Jakarta: Rajawali, 1986), hal.48-49.

lama 25 (dua puluh lima) yang dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa HGU. Perbarui juga dapat dilakukan paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Untuk melakukan perpanjangan dan pembarui, ada beberapa syarat yang harus diperhatikan, yaitu: 1) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut; 2) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan 3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Berakhirnya HGU sesuai dengan Pasal 17 PP 40/96 dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- 2) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan tertentu;
 2. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan Pasal 3 ayat 2.¹⁰

¹⁰ Bunyi dari Pasal 3 ayat 2 PP 40/96 yaitu bila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun HGU tidak dilepaskan atau dialihkan, HGU tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

C. Hak Guna Bangunan (HGB)

Penjelasan dalam peraturan dapat dilihat dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Definisi menurut Pasal 35 UUPA berbunyi:

“Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.”

Asal mula dari tanah HGB adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Berdasarkan ketentuan dalam PP No 40 Tahun 1996 yang dapat diberikan HGB adalah tanah negara, tanah, Hak Pengelolaan (HPL), atau tanah Hak Milik. Dalam HGB, bangunan-bangunan yang didirikan akan digunakan untuk kegiatan usaha, misalnya perkantoran, ruko, hotel dan atau kegiatan pariwisata, atau kegiatan industri di kawasan industri, pabrik, pembangunan perumahan dan lain-lain. Yang dapat memegang atau menjadi subyek hak guna atas tanah di Indonesia menurut Pasal 36 ayat 1 UUPA adalah:

1. Warga Negara Indonesia (WNI);
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Dengan demikian, jika diperhatikan pada subjek yang dapat diberikan HGB serupa dengan subjek yang dapat diberikan kepada tanah HGU. Beberapa hal yang menyebabkan terjadinya peralihan HGB dikarenakan beberapa peristiwa hukum sebagai berikut: a) jual beli, b) tukar menukar, c) penyertaan dalam modal, d) hibah, e) pewarisan. Selain itu mengenai jangka waktu berlakunya HGB, hal tersebut tergantung dari asal tanah tersebut. Berdasarkan pada jangka waktu tersebut pengajuan permohonan perpanjangan atau pembaharuan harus diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut

dicatatkan dalam buku tanah¹¹ pada Kantor Pertanahan. Perpanjangan atau pembaharuan terhadap HGB, dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
3. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19¹²;
4. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

HGB itu berasal dari Tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan (HPL) dan tanah Hak Milik. Jangka waktu ketiga tanah tersebut berbeda-beda, pemberian HGB pertama kali yaitu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan perpanjangan untuk tanah Negara dan tanah HPL yaitu 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun. Terhadap tanah Hak Milik tidak ada perpanjangan tetapi dapat diperbarui.

Selain perpanjangan dan pembaharuan dari HGB tersebut, ada penghapusan dalam HGB. Penghapusnya HGB dikarenakan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:

¹¹ Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Boedi Harsono, *op.cit.*, hal.475.

¹² Pasal 19 UUPA menjelaskan mengenai syarat-syarat sebagai subyek pemegang HGB.

- a. tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan tertentu;
 - b. tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 4. Dicabut berdasarkan Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya;
 5. Ditelantarkan;
 6. Tanahnya musnah;
 7. Ketentuan Pasal 20 ayat 2.¹³
- D. Hak Pakai
- Pengaturannya dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA.

Sesuai dengan Pasal 41 UUPA maka definisinya berbunyi:

“Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.”

¹³ Pasal 20 ayat 2 menjelaskan bahwa jika dalam waktu 1 (satu) tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, maka hak tersebut hapus karena hukum.

Hak Pakai dapat diberikan:

1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
2. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;
3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Pemberian Hak Pakai atas tanah terhadap pemegang hak pakai tidak sama dengan pemberian hak atas tanah bagi HGB dan HGU, karena subyek pada hak pakai lebih luas. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak pakai adalah (a) tanah negara, (b) tanah Hak Pengelolaan, dan (c) tanah Hak Milik Pasal 41 ayat 1.¹⁴

Pemegang Hak Pakai atau juga dapat disebut dengan Subjek Hak Pakai menurut Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat memiliki tanah Hak Pakai, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia (WNI);
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan
4. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Kemudian selain subjek-subjek tersebut diatas, didapatkan beberapa tambahan dari Pasal 39 PP Nomor 40 tahun 1996 mengenai yang dapat menjadi pemilik dari Hak Pakai sebagai berikut:

5. Departemen, Lembaga Pemerintah, Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
6. Badan-badan keagamaan dan sosial;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

¹⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal.119

Hak pakai dapat bersumber dari:

- a. perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan pihak calon pemegang hak pakai itu, bila tanahnya adalah tanah milik orang lain.
- b. Penetapan Pemerintah, bila tanahnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Persamaan yang dapat dilihat dalam Hak Pakai dengan HGB salah satunya yaitu dari asal tanah Hak Pakai serupa dengan Hak Guna Bangunan, yaitu Tanah negara, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik. Selain itu permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai, yang dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Pemberian pertama kali Hak Pakai yaitu selama 25 (dua puluh lima) tahun. Perpanjangan atas tanah Negara dan tanah HPL diberikan 20 (dua puluh) tahun kemudian dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Peralihan Hak Pakai dapat terjadi karena peristiwa-peristiwa yang serupa dengan peralihan yang terjadi pada HGB dan kedua-duanya sama-sama wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Selain itu, dapat juga terjadi penghapusan Hak Pakai seperti yang terjadi pada hak atas tanah lain, dan penghapusan tersebut terjadi karena:

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- 2) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a. tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan tertentu;
 - b. tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau

- c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - 4) Dicabut berdasarkan Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan benda-benda yang Ada Di Atasnya;
 - 5) Ditelantarkan;
 - 6) Tanahnya musnah; dan
 - 7) Ketentuan Pasal 40 ayat 2¹⁵.

E. Hak Sewa

Hak sewa yang dimaksudkan dalam UUPA, yaitu Hak sewa untuk bangunan yang diatur dalam Pasal 44 sampai dengan Pasal 45 UUPA. Berdasarkan Pasal 44 UUPA pengertian dari Hak Sewa yaitu

“seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa.”

Dengan demikian jika diambil inti dari definisi tersebut, terdapat unsur yuridis yang terkandung dalam suatu hak sewa untuk bangunan yang pada dasarnya menurut pasal 44 UUPA:

1. merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah hak milik orang lain guna keperluan pembuatan bangunan.
2. Tanah yang digunakan adalah tanah hak milik orang lain.
3. Pemberian imbalan dilaksanakan dengan pembayaran uang sewa yang dapat dilakukan:

¹⁵ Pasal 40 ayat 2 UUPA ini menjelaskan mengenai penyebab hapusnya HGB, tetapi hak tersebut juga berlaku pada penyebab hapusnya Hak Pakai, yaitu dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.

- a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
- b. sebelum atau sesudah penggunaan tanah tersebut.

Subyek pemegang Hak Sewa adalah a) Warga Negara Indonesia (WNI), b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia, c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

F. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Sesuai dengan pasal 46 ayat 1 UUPA menjelaskan bahwa hak tersebut hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- #### G. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Hak-hak yang sifatnya sementara tersebut adalah (a) Hak gadai, (b) Hak Usaha Bagi Hasil, (c) Hak Menumpang, dan (d) Hak Sewa Tanah Pertanian.

2.1.1.2 Menurut Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Penataan ruang merupakan salah satu fungsi pemerintahan yang pelaksanaannya dilakukan secara berjenjang baik oleh pemerintah pusat maupun daerah. Pasal 1 ayat 5 UU No. 24 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UU 24/2007) menyebutkan bahwa pengertian dari Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Adapun ruang yang dimaksud terdapat kewenangan dalam penggunaan tanahnya, dimana pemegang hak diperbolehkan menggunakan tanah dalam arti permukaan

bumi berikut ruang di atas tanah dan sebagian tubuh bumi di bawah tanah serta air sesuai dengan tujuan penggunaan tanahnya.

Pasal 1 ayat 1 UU Penataan ruang menyebutkan bahwa Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat¹⁶, ruang laut¹⁷, dan ruang udara¹⁸, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Hak-hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, juga diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Pembangunan bangunan gedung di atas/di bawah prasarana dan/atau sarana umum berdasar peraturan harus:

1. sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL;
2. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
3. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
4. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.

Semakin maraknya pendirian bangunan bertingkat maka persoalan hukum yang utama muncul adalah masalah yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak atas bawah tanah gedung tersebut. Dengan demikian dalam penataan ruang dapat dibagi menjadi 2 (dua) pokok pembahasan singkat, berupa:

¹⁶ Ruang Daratan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah. Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal.4

¹⁷ Ruang Lautan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan laut dimulai dari sisi laut garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya, di mana Republik Indonesia mempunyai hak yuridiksi., *ibid*.

¹⁸ Ruang Udara adalah ruang yang terletak di atas ruang daratan dan/atau ruang lautan sekitar wilayah negara dan melekat pada bumi, di mana Republik Indonesia mempunyai hak yurisdiksi., *ibid*.

A. Hak Guna Ruang Atas Tanah (HGRAT)

Penggunaan tanah yang terdapat di atas tanah, dapat dikategorikan menjadi penggunaan terhadap ruang udara dan ruang angkasa. Adapun keberadaan ruang atas tanah pada saat ini mulai dikembangkan ke dalam sebuah bangunan yang dikenal dengan Rumah Susun. Maka, singkatnya HGRAT dapat dibedakan menjadi ruang udara, ruang angkasa dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Istilah ruang udara dan ruang angkasa, menunjukan kepada suatu wilayah yang tidak diketahui batasnya dengan bertitik tolak dari Bumi dan dinamakan "angkasa". Hukum Angkasa merupakan salah satu cabang ilmu hukum (internasional) yang masih sangat muda tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan teknologi.¹⁹ Pengaturan hukum angkasa merupakan sumber hukum umum yang bertaraf internasional, karena berlaku di negara-negara luar Indonesia.²⁰ Hukum Angkasa dalam hal ini berhubungan dengan transportasi udara yang semakin marak sehingga penerbangan hendak diatur sebuah ketentuan yang nantinya akan membantu dan demi kepentingan manusia.

HGRAT di Indonesia mengacu pada Rumah Susun yang merupakan pengoptimalan manfaat bidang tanah dalam bentuk bangunan gedung bertingkat. Dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU 16/1985), Pasal 1 ayat 1 menyebutkan pengertian dari Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang strukturnya secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian

¹⁹ E Saefullah Wiradipraja dan Mieke Komar Kataatmadja, ed., *Hukum Angkasa dan Perkembangannya*, (Bandung: Remaja Karya, 1988), hal.59.

²⁰ Priyatna Abdurrasyid, *Pengantar Hukum Ruang Angkasa dan Space Treaty 1967*, (Bandung: Firma ekonomi, 1977), hal.14.

bersama²¹, benda bersama²², dan tanah bersama²³. Menurut Pasal 7 atau 1 UU 16/1985, Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, HGB, Hak pakai atas tanah negara atau Hak Pengelolaan²⁴. Jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik dari satuan rumah susun yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

Sebagai suatu lembaga hukum yang baru, HMSRS dinyatakan telah terjadi/lahir sejak didaftarkannya Akta Pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. Pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun, Pemerintah memberikan alat pembuktian yang kuat berupa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah susun yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Sertipikat HMSRS terdiri dari:

1. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah Bersama menurut ketentuan PP 10/1961 jo PP 24/1997;
2. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
3. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam 1 (satu) sampul

²¹ Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No 16 Tahun 1985, LN No.75 tahun 1985, TLN No. 3318, ps.1 ayat 4.

²² Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. *Ibid.*, ps.1 ayat 5.

²³ Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan. *Ibid.*, ps.1 ayat 6.

²⁴ Hak Pengelolaan (HPL) adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. HPL bukan hak atas tanah melainkan hak yang menyediakan tanah (bagian-bagiannya) bagi keperluan pihak lain (investor) untuk menyelenggarakan perusahaan tanah (land enterprise). Sunaryo Basuki, "Pokok-pokok Hukum Tanah Nasional, Bagian Pertama" (Makalah disampaikan pada perkuliahan Mata Kuliah Hukum Agraria Magister Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas, Depok, September 2007), hal.24.

dokumen. Sertipikat HMSRS ini sudah ada sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat dijual.²⁵

Berbeda dengan konsep yang dimiliki di negara Indonesia, pada negara lain dikenal istilah *strata title*, dalam hukum *common law*. Menurut sistem hukum tersebut seseorang yang memiliki sebidang tanah hak, memiliki pula air *space right* atau hak atas ruang udara, yaitu hak untuk memiliki ruang di atas tanah. sehingga apabila di atas sebidang tanah hak dibangun apartemen di Singapura salah satu contohnya ini berarti bahwa pemilik tanah menjual kaveling-kaveling ruang udara (unit apartemen) yang disebut *air space lot* (bagian dari *air space right*).²⁶ Kemudian secara sederhana, *Strata title* adalah hak kepemilikan bersama atas suatu kompleks bangunan, yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang plus hak bersama atas ruang bersama. *strata title* memberikan hak kepada pemegangnya, atas (i) ruang eksklusif; dan (ii) ruang bersama yang dipakai dan dinikmati bersama dengan pemilik unit lainnya.²⁷

B. Hak Guna Ruang Bawah tanah (HGRBT)

Secara umum, pengertian dari Hak Guna Ruang Bawah Tanah adalah hak atas tanah yang terdapat dalam penggunaan tanah/ruang yang berada didalam tubuh bumi. Dalam hukum HGRBT mengacu pada Hukum Laut dan Bawah Tanah. Proses pengelolaan ruang bawah tanah di Indonesia mengadopsi kelaziman bahwa gedung-gedung bertingkat membutuhkan basement sebagai satu kesatuan dari gedung. Sistem

²⁵ Ahyar, "Laporan Akhir Penelitian Hukum Tentang Aspek Hukum Sewa Menyewa Rumah Susun Di Indonesia", (Jakarta: Departemen Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1999), hal.34

²⁶ Virly Yusrini, "Perbandingan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Di Indonesia Dengan Lembaga *Strata Title* Negara Singapura Dalam Hubungannya Dengan Pembangunan Hukum Tanah Nasional," (Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005), hal.2.

²⁷ Iming Tesalonika, "Apa itu *Strata Title*," <http://www.mail-archive.com/bisnis_center@yahoogroups.com/msg03261.html>, 12 februari 2009.

kesatuan yang dianut oleh pengelola gedung seperti di Jakarta dalam pelaksanaannya juga berbeda-beda. Ada prinsip pemanfaat ruang bawah sebagai salah satu aspek keterbatasan lahan dan kebutuhan sebuah gedung bertingkat dan ada juga prinsip kepatuhan kepada aturan yang berlaku.

Peran Pemda dalam mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) secara jelas mempengaruhi aspek pemanfaatan ruang bawah tanah. Ketidakjelasan perizinan dan pelanggaran rencana tata ruang tersebut di DKI JAKARTA. Sasaran pertama yang ingin dicapai adalah identifikasi persoalan mekanisme perizinan pemanfaatan ruang di DKI Jakarta, dengan cara analisis deskriptis. Kedua, identifikasi peluang Izin Mendirikan Bangunan dalam pengendalian pemanfaatan.²⁸ Dalam Laporan Perencanaan Ruang Bawah Tanah yang dibuat oleh Dinas Tata Kota DKI Jakarta menentukan ketentuan dasar konstruksi pada awalnya ruang bawah tanah hanya diperuntukan untuk kategori gudang penyimpanan (*storage cavern*), yang kemudian berkembang menjadi area ekonomis seperti lapangan parkir, pertokoan, hunian dan kegiatan lain.²⁹

Dihubungkan dengan pembangunan gedung yang berada di bawah tanah maka sesuai Pasal 30 PP No 36 Tahun 2005 tentang pelaksanaan UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mempunyai beberapa ketentuan yang diwajibkan dalam peraturan yaitu sebagai berikut:

1. sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL;
2. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
3. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
4. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
5. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan

²⁸ Abdul Wahab Syahid, "Building permit (IMB) for development control in DKI Jakarta," <<http://www.google.com>>, 09 February 2009.

²⁹ Anton Hutagalung, "Pengembangan dan Pengelolaan Ruang Bawah Tanah Dalam Aspek Hukum tanah dan Lingkungan," (Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007), hal.85.

6. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.

2.1.2 Ruang dan Bangunan

Ruang lingkup UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Kewenangan penggunaan tanah yang meliputi ruang di atas tanah dan di bawah tanah harus diatur melalui RTRW dan juga Rencana Umum Tata Ruang (RURW).³⁰ Setiap pemegang hak atas tanah yang menggunakan ruang di atas tanah maupun sebagian tubuh bumi dalam rangka menggunakan bidang tanah yang dikuasainya secara legal, sekedar yang berhubungan langsung dengan tujuan penggunaan tanahnya serta dalam batas-batas kewajaran.

Pengertian Batas-batas Kewajaran adalah penggunaan ruang di atas tanah dan sebagian tubuh bumi adalah berdasarkan persyaratan mendirikan bangunan, yang disesuaikan dengan jenis bangunan yang didirikan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat.³¹ Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang meliputi:

1. Status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
2. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
3. Izin mendirikan bangunan gedung; sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, hak pengelolaan, dan hak pakai. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akta jual beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya.

³⁰ Rencana Umum Tata Ruang adalah rencana peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa agar pemanfaatannya optimal, lestari, seimbang, dan serasi bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Binoto Nadapdap, *op.cit.*, hal.220.

³¹ Sunaryo Basuki, *op.cit.*, hal.48.

Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik gedung.³²

2.1.2.1 Cara Memperoleh dan Pemindahan Haknya

Hukum Tanah Nasional menyediakan beberapa cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Seperti yang telah penulis uraikan dalam pembahasan pada poin-poin yang sebelumnya mengenai status tanah, diketahui bahwa status tanah yang tersedia adalah tanah negara, tanah HPL, tanah hak milik dan tanah hak lainnya (HGB, HGU, atau Hak Pakai). Keberadaan terhadap hak atas tanah tersebut didapatkan dengan cara-cara yang diketahui untuk memperoleh tanah. Ada 3 (tiga) tata cara memperoleh tanah, yaitu:

1. Permohonan dan Pemberian Hak Atas tanah;
2. Pemberian Hak Baru; dan
3. Pemindahan Hak.³³

Penjelasan lebih lengkap mengenai 3 (tiga) tata cara memperoleh tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah

Permohonan hak adalah cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah negara. Pemberian Hak Adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara,

³² Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hal 59.

³³ Sunaryo Basuki, "Pokok-pokok Hukum Tanah Nasional, Bagian Ketiga" (Makalah disampaikan pada perkuliahan Mata Kuliah Hukum Agraria Magister Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas, Depok, September 2007), hal.16

perpanjangan waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak termasuk pemberian hak di atas (bagian-bagian dari tanah) HPL. Untuk permohonan hak maka pemohon harus menguasai tanah yang dimohonkan hak dan dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik. Kemudian permohonan hak tersebut dilakukan dengan memberikan surat permohonan kepada pejabat yang berwenang untuk Kantor Pertanahan. Yang pada akhirnya permohonan tersebut akan melalui proses yang telah ditentukan untuk pemberian hak atas tanah yang akan diberikan kepada penerima hak.

2. Pemberian Hak Baru

Hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah yang sekunder. Menurut UUPA, yang dapat dibebani hak baru adalah Hak Milik dan diberikan oleh pemiliknya sendiri. Dalam UUPA, hak atas tanah yang diberikan di atas Hak Milik yaitu HGB, Hak Sewa, Hak Sewa atas Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai atas Tanah Pertanian dan Hak Menumpang. Sedangkan menurut PP 40/1996 berupa HGB dan Hak Pakai yang wajib didaftarkan, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 24 dan 44 PP 40/1996. Pendaftaran dimaksudkan untuk memperkuat dan memperluas pembuktian. PPAT wajib mendaftarkan jual beli tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah jual belinya dilaksanakan.

3. Pemindahan Hak

Pemindahan hak atau peralihan hak adalah perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Pasal 20 ayat 2 UUPA menyebutkan peralihan hak dirumuskan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak karena hukum yaitu salah satunya karena pewarisan sedangkan dialihkan berarti melakukan peralihan karena perbuatan hukum pemindahan hak. Cara memperoleh tanah melalui pemindahan hak atas tanah pada umumnya terjadi karena jual-beli, hibah, ataupun pertukaran.

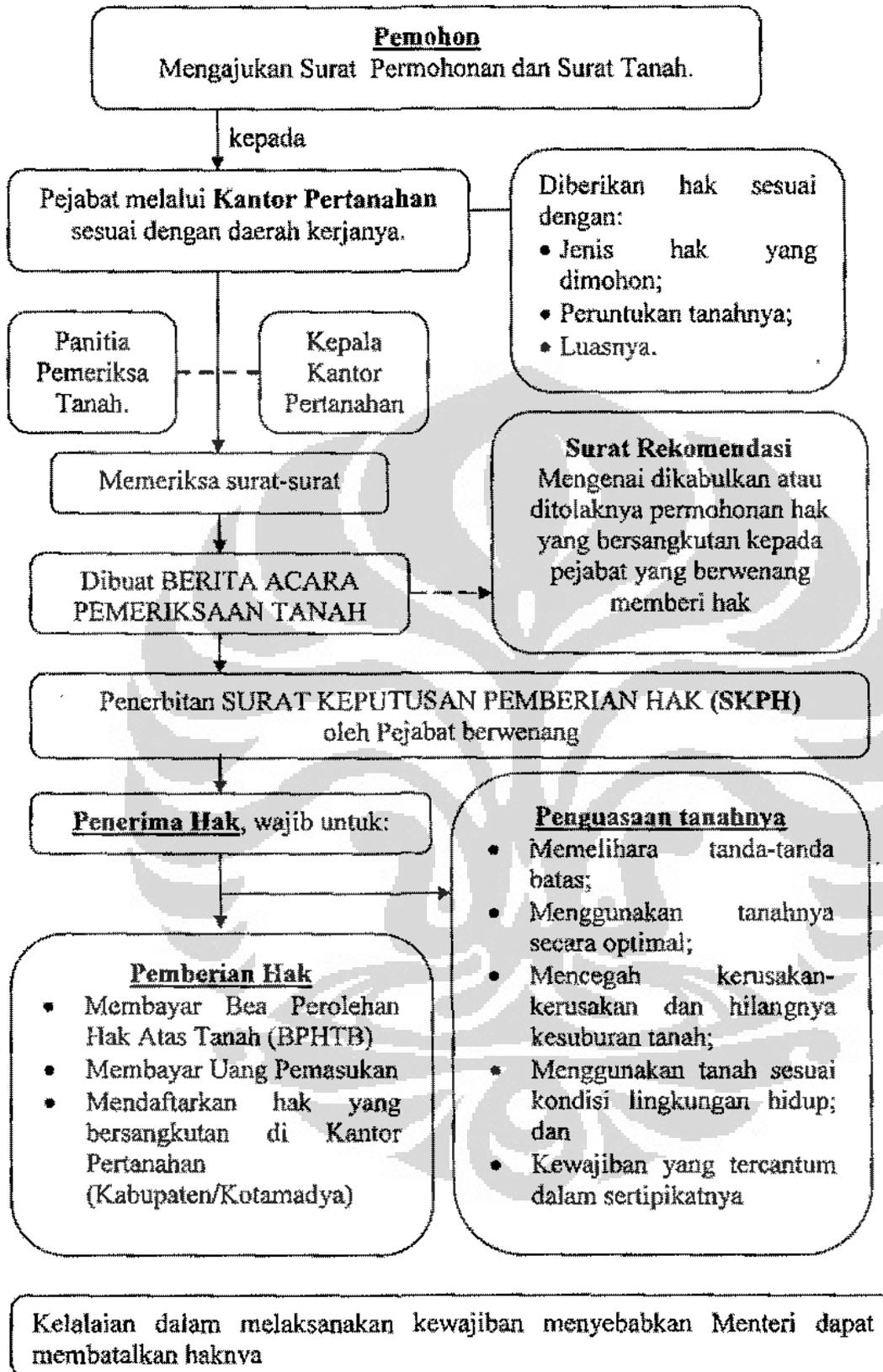
Jadi melalui pemindahan hak³⁴ inilah si pemegang tanah yang baru memperoleh haknya atas tanah tersebut.³⁵

Dalam proses jual beli, AJB merupakan bagian terpenting untuk didaftarkan hak atas tanah. Karena AJB merupakan bukti bahwa pembeli telah menjadi pemegang hak baru. Kemudian setelah proses tersebut dilanjutkan dengan pendaftaran. Proses pendaftaran kurang lebihnya sama dengan proses pendaftaran pada pemberian hak baru. Persamaan antara kedua tata cara perolehan tanah tersebut yaitu:

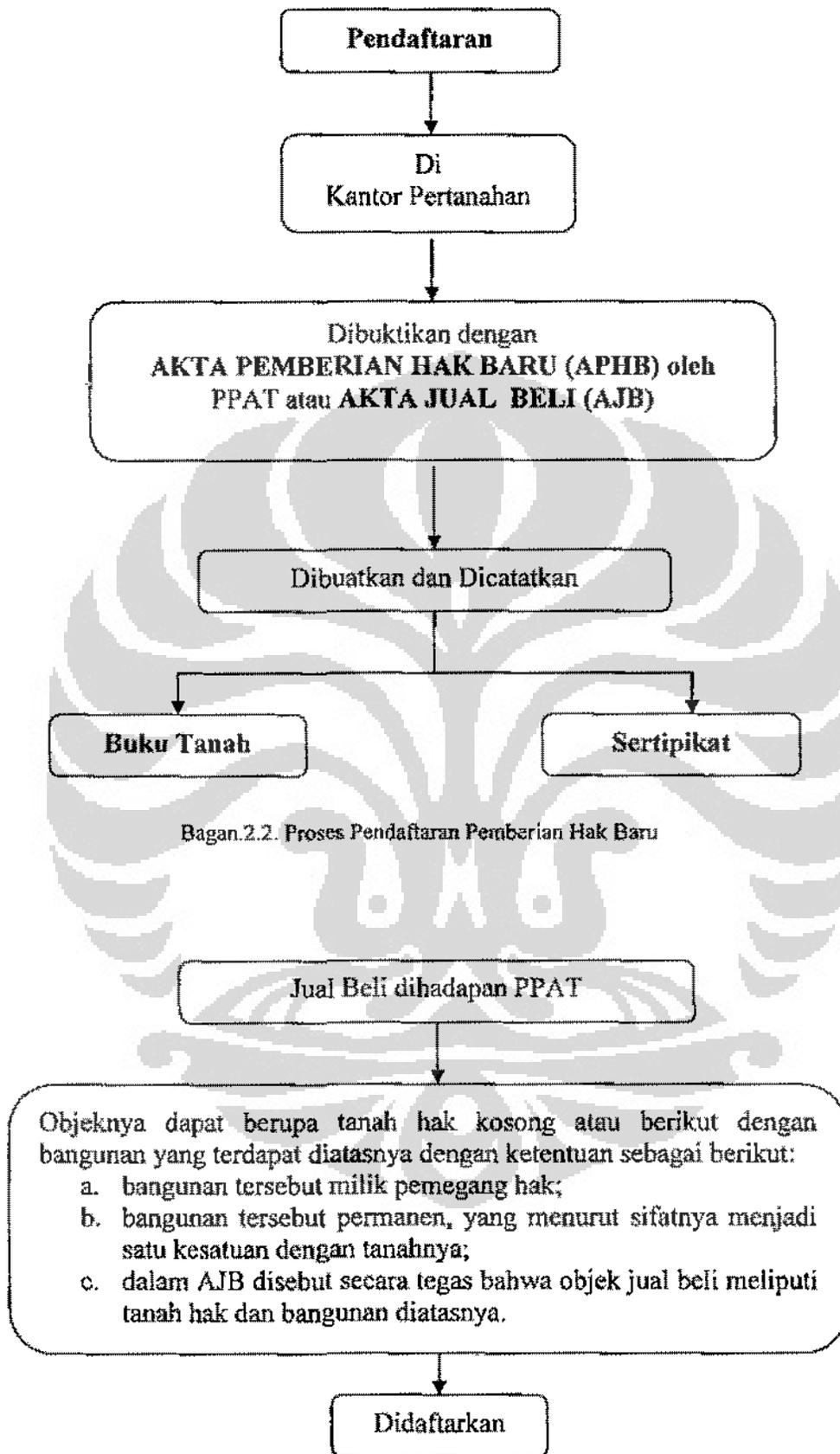
1. Perbuatan hukumnya bersifat tunai dan dibuktikan dengan akta PPAT;
2. Wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan;
3. Fungsi pendaftarannya memperkuat dan memperluas pembuktian; dan
4. Perbuatan hukum tersebut mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan.

³⁴ Pemindahan Hak adalah jual beli – termasuk pelelangan di muka umum - penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu kepada pihak lain. Binoto Nadapdap, *op.cit.*, hal.160.

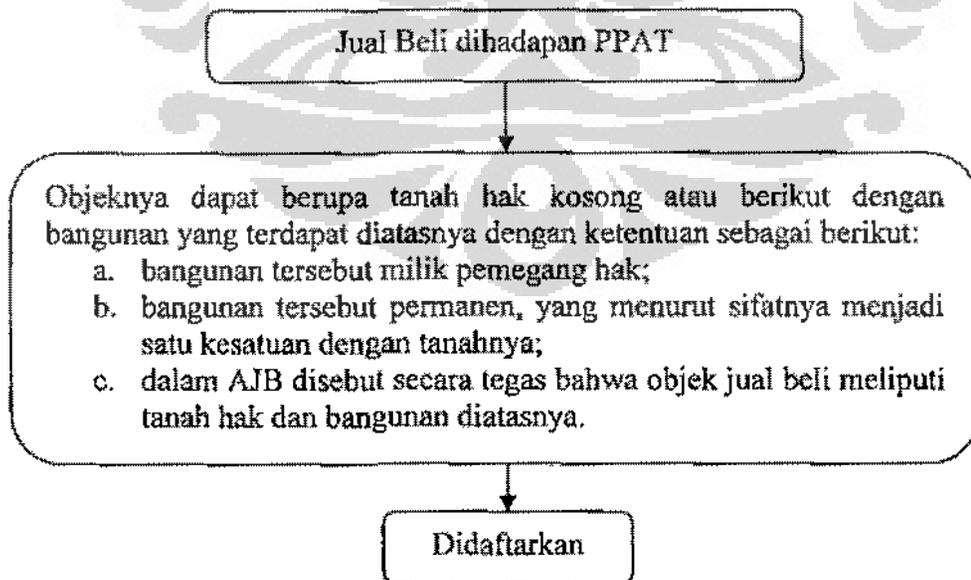
³⁵ A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hal.99



Bagan.2.1. Proses Permohonan Hak Atas Tanah



Bahan.2.2. Proses Pendaftaran Pemberian Hak Baru



Bahan.2.3. Proses Jual Beli di hadapan PPAT

Ada 5 (lima) cara yang dapat ditempuh oleh seseorang, badan hukum, ataupun Instansi Pemerintah untuk dapat menguasai tanah yang diperlukan, cara mana tergantung dari 3 (tiga) faktor pokok:

1. Status tanah yang tersedia;
2. Status hukum pihak yang hendak menguasai tanah tersebut;
3. Keinginan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk melepas tanahnya.

Adapun kelima cara yang dimaksud di atas adalah sebagai berikut:

1. Permohonan hak khusus untuk tanah negara dan pendaftarannya;
2. Perjanjian dengan pemilik tanahnya misalnya sewa menyewa, atau *Build Operate Transfer (BOT)*;
3. Pemindehan hak yang dapat berupa jual beli, tukar menukar, maupun hibah yang diikuti dengan pendaftarannya; dan
4. Pembebasan/pelepasan hak yang harus diikuti dengan permohonan hak dan pendaftarannya;
5. Pencabutan hak apabila tanah digunakan untuk kepentingan umum yang juga harus diikuti dengan permohonan hak dan pendaftarannya.³⁶

Berdasarkan kelima cara memperoleh tanah yang telah penulis uraikan diatas, maka ruang bawah tanah yang menjadi pokok penelitian dalam tesis ini lebih mengacu kepada pemindahan hak yang serupa dengan kegiatan sewa menyewa. Perjanjian yang terjadi mengenai sewa menyewa tersebut mengacu pada apa yang diatur dalam hukum perdata.

2.1.2.2 Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Terkait dengan pemanfaatan ruang di dalam bumi, maka substansi pemanfaatan ruang yang perlu diatur dalam rencana tata ruang adalah: setiap pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk

³⁶ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal.192.

mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah, dan setiap pengguna Ruang Atas Tanah serta Ruang Bawah Tanah mempunyai wewenang memanfaatkan ruang diatas/dibawah permukaan bumi (tanah), dalam batas geometri tertentu yang dipergunakan untuk mendirikan bangunan yang diberikan dalam izin mendirikan bangunan (IMB). Adapun keberadaan bangunan gedung harus diiringi dengan status kepemilikan yang jelas atas tanahnya. Alat bukti kepemilikan bangunan tidak selalu jelas. IMB dapat dianggap sebagai bukti pemilikan bangunan. Tetapi tidak selalu demikian, sebab siapa yang mendirikan bangunan belum tentu pemilik bangunan itu. Lagi pula tidak semua bangunan memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam hal tanah dimiliki oleh pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik gedung. Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian. Perjanjian tertulis yang dimaksud memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak. Pengajuan permohonan untuk IMB, status tanahnya harus dilengkapi dengan gambar jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil. IMB seharusnya tidak akan diberikan kepada orang yang bermaksud mendirikan bangunan di atas tanah orang lain, tanpa suatu hak. Adanya IMB belum berarti orang yang memiliki izin itu berhak atas tanah di atas nama bangunan itu berdiri. Hak atas tanah yang di beli tidak terganggu oleh masalah pemilikan bangunan, perlu diketahui terlebih dahulu mengenai siapa sebenarnya pemilik bangunan itu. Tidak adanya IMB, maka penegasan dari pemegang hak atas tanah diperlukan karena pembelian tanah yang sedemikian dapat menciptakan sengketa.³⁷

Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan (PP 36/2005). Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung. Pemberian IMB tersebut merupakan kewenangan dari Pemerintah Daerah. Surat Keterangan Rencana Kabupaten/kota³⁸ untuk lokasi yang bersangkutan perlu diberikan oleh mereka yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Selain Surat Rencana tersebut, beberapa hal yang wajib dipenuhi untuk mengajukan permohonan IMB yang secara yuridis menurut Pasal 15 PP Nomor 36 tahun 2005 tentang Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

1. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
2. data pemilik bangunan gedung;
3. rencana teknis bangunan gedung; dan
4. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Jika secara yuridis permohonan IMB yaitu dengan memenuhi syarat-syarat diatas, maka prosedur permohonan IMB secara teknis dan administratif menurut Dinas Tata Kota, Lingkungan dan Pertamanan dan sesuai

³⁷ Effendi Perangin, *op.cit.*, hal.20.

³⁸ Surat keterangan rencana kabupaten/kota merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. KDB maksimum yang diizinkan;
- f. KLB maksimum yang diizinkan;
- g. KDH minimum yang diwajibkan;
- h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
- i. jaringan utilitas kota.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penataan Tanah*, PP No. 16 Tahun 2004. LN No. 45 tahun 2004, TLN No.4385, ps.14 ayat 4.

Peraturan Daerah haruslah memenuhi persyaratan yang penulis uraikan dalam tabel berikut dibawah:³⁹

Dasar hukum	Perda Nomor. 3 Tahun 2002 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
Prosedur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengisi Formulir Permohonan; 2. Fotocopy KTP; 3. Fotocopy Pelunasan PBB tahun terakhir; 4. Fotocopy Surat Kepemilikan Atas Tanah; 5. Gambar Rencana Bangunan; 6. Gambar Perhitungan Kontruksi Bangunan bertingkat lebih dari dua lantai; 7. Surat Kuasa jika Pengurusan Izin dikuasakan.
Waktu	14 hari
Biaya	<p>Tarif dasar sebesar Rp. 700.000,- Dengan rumus perhitungan: $KLB \times KTB \times KGB \times KKJ \times TD$. Keterangan :</p> <p>KLB : Koefisien Luas Bangunan KTB : Koefisien Tingkat Bangunan KGB : Koefisien Guna Bangunan KKJ : Koefisien Kelas Bangunan TD : Tarif Dasar</p>
Tarif Bangunan Tertentu	<ul style="list-style-type: none"> - Pagar/Relief Rp. 10.000/m² - Pemasangan Papan Reklame Rp. 30.000/m² - Sumur dalam yang dikomrsilkan Rp. 2.000.000/bh - Tempat Parkir/Pelataran Rp. 5.000/m² - Tangki Terbuka Rp. 50.000/m² - Tangki Dalam Tanah Rp. 75.000/m² - Kolam Renang Rp. 25.000/m² - Pemasangan Pengisian Bahan Rp. 5.000.000/m² - Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Rp.5.000.000/unit

Tabel.2.1. Prosedur Permohonan IMB

³⁹ Diolah kembali dari "Izin Mendirikan Bangunan", <<http://www.pangkalpinang.go.id/imb.php>>, 20 April 2009.

Sehubungan dengan bangunan atau ruang yang berada di dalam tanah, IMB yang dimiliki akan mengikuti bangunan yang berada dipermukaan tanahnya. Bangunan gedung yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan juga pertimbangan publik. Permohonan tersebut disahkan oleh Bupati/walikota, khusus DKI JAKARTA oleh Gubernur setelah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui.

2.2 POSISI KASUS

Dalam hal praktek hukum di Indonesia dan hubungannya dengan kemajuan serta perkembangan di bidang pertanahan yang ada pada saat ini, penggunaan tanah yang semakin menyempit, menyebabkan beberapa pusat perbelanjaan menggunakan ruang di bawah tanah (basement) dibangun dan dipergunakan sebagai toko-toko. Tempat-tempat tersebut adalah:

1. Pasar Tanah Abang;
2. Glodok City; dan
3. Pasar Pagi Mangga Dua.

Ketiga tempat tersebut akan penulis bahas lebih lanjut, yaitu:

2.2.1 Pasar Tanah Abang

Sekitar 300 (tiga ratus) tahun yang lalu pemerintah Kolonial Belanda membangun Pasar Tanah Abang (PTA) di sebuah kawasan yang diberi nama *Weltevreden* yang berarti benar-benar puas. Sejak saat itu, PTA menjadi magnet bisnis yang besar di Jakarta. Bahkan, dalam perkembangannya PTA menjadi pusat grosir tekstil terbesar di Indonesia dan Asia Tenggara. Para saudagar dan pembeli dari mancanegara pun banyak yang berdatangan ke pasar ini. Para pedagang itu antara lain dari Arab, Malaysia, Brunei Darussalam, Singapura, dan negara-negara lain. Namun, setelah terjadi kebakaran pada tahun 2002 para pembeli dari mancanegara itu banyak lari ke negara lain. Salah satu negara yang menjadi tujuannya adalah Cina. Kini, setelah PTA direnovasi menjadi

sebuah pusat perbelanjaan modern, ada semacam keinginan untuk mengundang kembali para pembeli dari manca negara tersebut.

PD. Pasar Jaya yang berkantor pusat di Jl. Pramuka Lt. IV, Jakarta Pusat, dan berkerja sama dengan PT Priamanaya Djan Internasional menjadi pengembang untuk PTA. Pada PTA, toko-toko yang berada di basement terdapat di Blok A memang mengalami perubahan wajah yang cukup drastis jika dibandingkan dengan kondisi sebelumnya. Jika semula pasar ini adalah pasar tradisional yang kumuh, sumpek, panas, dan tidak nyaman, kini Blok A menjadi sebuah bangunan megah yang berkonsep modern. Fasilitas dan prasarana yang ada di dalamnya tidak kalah dengan pusat perbelanjaan maupun pusat perdagangan (*trade center*) modern. Di bangunan seluas 151.202 m² (seratus lima puluh satu ribu dua ratus dua meter persegi) ini terdapat 149 (seratus empat puluh sembilan) unit eskalator, 4 (empat) unit passenger lift (*capsule*), dan 4 (empat) unit passenger lift biasa. Di gedung 18 (delapan belas) lantai ini juga tersedia 8 (delapan) unit lift barang dengan kapasitas 1.000 (seribu) dan 2.000 (dua ribu) kilogram, AC sentral, tiap kios memiliki 1 (satu) saluran telepon, serta sejumlah fasilitas lainnya. Soal parkir tidak lagi menjaui kendala, karena lahan parkir yang tersedia mampu menampung 2.000 (dua ribu) mobil.

Pasar Blok A sebagai pusat grosir tekstil dan garmen. Pasar Blok A terdiri dari 12 (dua belas) lantai pertokoan, 5 (lima) lantai parkir, dan 1 (satu) lantai *food court*. Selain pedagang lokal Jakarta (Betawi), para pedagang di Pasar Blok A juga berasal dari beragam etnis. Pemilik kios di blok A pada umumnya memiliki kios di Blok yang lain, yang diatas namakan isteri atau anaknya. Dengan demikian, terdapat toko-toko yang sama dengan pemilik toko yang sama pada setiap lantai. Jika di lantai atas terdapat toko A maka dapat ditemu toko A di lantai dasar ataupun basement.

Toko-toko di Basement PTA terdiri dari Basement 1 (B1) dan Basement 2 (B2), yang pemilik toko-nya diberikan Hak Pakai selama 20 (dua puluh) tahun. Masing-masing toko di berikan tanda kepemilikan

berupa Sertifikat yang didapatkan setelah mengajukan Surat Pesanan serta menandatangani Perjanjian Pemakaian Tempat usaha (PPTU).⁴⁰ Perjanjian tersebut dilaksanakan oleh Developer dan Pembeli/Pemilik kios dihadapan Notaris. Sertifikat yang diberikan kepada pemilik toko yang terdapat dilantai atas ataupun di basement sama bentuk dan formatnya hanya letaknya yang berbeda, berupa Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU). Beberapa hal-hal yang dicantumkan dalam sertifikat tersebut sebagai isi meliputi:

1. Identitas tempat usaha;
2. Sarana atau Fasilitas Pasar dan Tempat Usaha;
3. Catatan Mutasi Pengalihan Hak Pemakaian Tempat Usaha;
4. Catatan Perubahan;
5. Petikan Peraturan Daerah DKI Jakarta; dan
6. Gambar Denah.

Selain sertifikat tersebut diberikan juga Surat Ijin Pemakaian Tempat Usaha (SIPTU) kepada pemilik kios.

Tanda bukti kepemilikan atas kios tersebut merupakan sertifikat yang dikeluarkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Jaya sedangkan sertifikat atas pemilikan bangunan (sertipikat induk) berupa Hak Pakai dipegang oleh Developer. Hal tersebut dikarenakan yang diperjualbelikan oleh Developer adalah kios/ruangan-nya tanpa tanah. Kepemilikan atas kios tersebut diberikan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperpanjang sesuai dengan Pasal 3 PPTU. Selain itu, kios tersebut dapat dialihkan atau disewakan kepada pihak lain dengan persetujuan dari pihak pengembangnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan staff kantor pemasaran di PD Pasar Jaya bagian Blok A, toko-toko yang berada di B1 dan B2 kurang lebih berjumlah 500 (lima ratus) tempat.

⁴⁰ Informasi ini di dapat dari wawancara dengan Kepala Kantor Pemasaran Pasar Tanah Abang Blok A yaitu Maurin pada tanggal 16 April 2009.

Berikut adalah beberapa toko yang bertempat di basement yang dapat dilihat dalam Tabel:

Tabel.2.2. Kios-kios di Pasar Tanah Abang lantai Basemen 1

BASEMENT 1	
1. Batik Sutra	33. Daniel
2. Bintang Terang	34. Cemerlang
3. Abang Adek	35. DB
4. Sumber Jaya 2	36. Exorttex
5. Jaya Tex	37. Ranny
6. Pandawa 5	38. Syaringan
7. Sahabat Jaya	39. Kita
8. 3 Bersaudara	40. Rainbow
9. Illahi Gordyn	41. Anyar
10. PT. Bintang Gemilang Utama	42. Mina
11. Terang Jaya	43. Aneka
12. Rn Collection	44. Fauzan
13. Sumber Makmur	45. Iedha
14. Toko Matahari	46. Febry
15. Putri Bungsu	47. Sinamar
16. Rindang Jaya	48. Talenta
17. Toko Maju	49. Shereen
18. Catra Textille	50. Erni
19. Cahaya Intan Pendawa	51. My Baby
20. UD Mardatex	52. Kurniah
21. Erawan Jaya	53. Asintextil
22. PD Sarang Harger	54. Atikah
23. 7 Bersaudara	55. 7 Bersaudara
24. Winki	56. Nabila
25. TK Mentari	57. Tanah Mera
26. Kencana Baru	58. UD Aninda
27. Kencana Baru	59. Tunas Jaya
28. Alfazzar	60. Gunung Sago
29. Sinar Abadi	61. La Konti
30. Subur Jaya	62. 88
31. Sinar Sutra	63. Istana Gordyn
32. PT Agung Jaya Sahabat Sejati	

Tabel.2.3. Kios-kios di Pasar Tanah Abang lantai Basement 2

BASEMENT 2	
1. Azizah	20. Jaka Hong
2. Rama	21. YB Collection
3. Dastex	22. Makmur Jaya
4. Anisa Jaya	23. Utamextil
5. Chantique	24. Dannis
6. Stantex	25. Buditex
7. House of Baby	26. Edelweis
8. Tifa	27. Sumber Cahaya II
9. Rifa	28. Jonni Tex
10. Batavia Jaya	29. Pesona Textil
11. Vanesa Mandiri	30. Kohinoor
12. Putri Gumarang	31. Sumber Rejeki
13. Krishna	32. Sumber Jaya Baru
14. Rizky/Nahda	33. Bintang
15. De Plaza	34. Rif Zeky Text
16. Abadi Jaya	35. Ai'Shah
17. Ivita Bordir	36. 5 saudara
18. Jakarta	37. WD Sulaiman
19. Mumbai	38. B'Tari

2.2.2 Glodok City

Pedagang-pedagang yang berjualan di Pasar Glodok City pada awalnya berdagang dengan menggelar lapak di pedestrian, emperan toko, maupun trotoar serta badan jalan. Pengembang Pasar Glodok City yaitu *PD. Pasar Jaya*, dalam hal ini merupakan pengembang yang sama dengan Pasar Tanah Abang, melakukan perubahan dengan memindahkan pedagang tersebut kedalam gedung dengan menambah basement menjadi tempat perdagangan selain lantai atas. Pedagang tampak lebih nyaman jualan di lantai basement di gedung pasar yang megah, dibandingkan sebelumnya. Pedagang yang sudah menempati di Pasar Glodok sebanyak 152 (seratus lima puluh dua) orang dari 563 (lima ratus enam puluh tiga) yang mendaftar. Memang tidak semuanya pedagang eks-Pancoran,

Pinangisia, dan Petak sembilan yang mau menempati lokasi pengganti yang tersebar di 5 (lima) pasar milik PD Pasar Jaya. Namun sebagian besar dari mereka, termasuk yang berusaha menggelar lapak di lokasi lama, sudah mendaftar untuk mendapatkan lapak pengganti.

Berdasarkan data di Walikota Jakarta Barat pedagang yang sudah mendaftarkan diri ke lokasi baru, tercatat 563 (lima ratus enam puluh tiga) orang di Pasar Glodok, 124 (seratus dua puluh empat) pedagang di Pasar Mitra Jembatan Lima, 45 (empat puluh lima) pedagang di Pasar Petojo Ilir, dan 65 (enam puluh lima) di Pasar Pluit. Selama 6 (enam) bulan ke depan mereka menempati lokasi pengganti secara gratis, kecuali di Pasar Glodok dikenakan 20% (dua puluh persen) dari biaya operasional karena dilengkapi AC (*Air Conditioner*) dan listrik. Menurut sejumlah pedagang, penertiban Kaki lima di lokasi setempat, yang dapat dikatakan sukses, seharusnya dapat mengikuti penertiban lain untuk menciptakan kawasan Glodok yang tertata, aman dan nyaman.

PD. Pasar Jaya⁴¹ mengelola 151 (seratus lima puluh satu) pasar yang tersebar di seluruh wilayah DKI Jakarta. Dalam struktur kepemimpinannya, PD. Pasar Jaya dipimpin oleh 4 (empat) orang Direktur yang terdiri atas Direktur Utama, Direktur Administrasi, Direktur Operasi dan Direktur Perencanaan dan Hukum yang masing-masing bertanggung jawab kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Badan Pengawas PD. Pasar Jaya. Dalam menjalankan tugasnya sehari-hari dibantu oleh Kepala Satuan Pengawasan *Intern*, 7 (tujuh) Manager Divisi dan 19 (sembilan belas) Manager Area serta 1 (satu) *Strategic Business Unit* (SBU) yakni Unit Usaha Perparkiran.

Terhadap para pedagang yang berada di Basement Pasar Glodok City, diberikan Hak Pakai yang dapat diperpanjang setelah 20 (dua puluh) tahun atas kios yang dijual. Perjanjian yang diberikan juga berupa akta di

⁴¹ Total nilai asset perusahaan lebih dari Rp. 3.000.000.000,- (tiga triliun Rupiah). Pasar pasar yang dikelola banyak berlokasi di tempat yang strategis antara lain Pasar Tanah Abang, Pasar Senen, Pasar Jatinegara, Pasar Burung, Pasar Pramuka, Pasar Induk Kramat Jati, Pasar Pagi, Pasar Blok M, Pasar Cipulir, Pasar Mayestik dan puluhan pasar milik PD. Pasar Jaya lainnya.

bawah tangan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Notaris bukan berupa Akta Jual Beli. Yaitu Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha (PPTU) yang diberikan oleh developer kepada pemilik kios dengan sebuah Sertifikat yang dikeluarkan oleh pengembang berupa Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (PHPTU) bersamaan dengan Surat Ijin Pemakaian Tempat Usaha (SIPTU). Dimana sertipikat induk atas bangunan gedung berada ditangan developer bersamaan dengan IMB-nya. Pemilik kios dapat mengalihkan kepada pihak lain dalam hal ini disewakan dengan ijin langsung dari pihak developer .

Berikut adalah beberapa toko-toko yang ada di Pasar Glodok City lantai basement:

Tabel.2.4. Kios-kios di Pasar Glodok City lantai Basement

1. Aneka Karya	13. Podo Koro
2. Atung Sari Baru	14. Sumber Gizi
3. Anen (manisan)	15. Sumber Alam (sewa)
4. Berkah	16. Shadam. R
5. Eka Djaya	17. Surya Mas
6. Fajar Lestari	18. Sumber battery
7. Fortuna	19. Sang Leong
8. Glodok Diamond	20. Toko Kawi
9. Gunung Kawi	21. Toko Lezat
10. Gunung Mas	22. Toko Ikan Asin
11. Halindo	23. 48
12. Laksana	

2.2.3 Pasar Pagi Mangga Dua

Pusat perbelanjaan ini letaknya di Jakarta Utara, tepatnya Jalan Mangga Dua Raya, 14430. Salah satu pusat grosir terbesar yang menggunkan barang-barang dagangan berupa fashion, souvenir dan stationeries yang ada di Jakarta ini memiliki toko-toko yang letaknya di lantai atas dan juga di basement gedung. Pengembang dari Pasar Pagi

Mangga Dua (PPMD) adalah *PT Praja Puri Indah Real Estate* (PPIRE) yang kantor pemasarannya terletak di lantai 7 blok D gedung tersebut.

Keberadaan PPMD sangat berdekatan dengan salah satu pusat perbelanjaan lain yaitu ITC Mangga Dua, sehingga untuk itu pada tanggal 8 Oktober 1999, PT PPIRE, Robin, Adhi Hermanto (perwakilan dari Perhimpunan Penghuni ITC (Mangga Dua) dan PT Duta Pertiwi Tbk menandatangani perjanjian kerjasama untuk membangun jembatan penyeberangan orang beserta fasilitas pertokoan yang menghubungkan gedung Pasar Pagi Mangga Dua dan gedung ITC Mangga Dua. Hal tersebut dilakukan untuk mempermudah konsumen yang datang mengunjungi kedua tempat tersebut.⁴²

Semenjak tahun 1988, PPIRE sebagai pengembang PPMD yang mengurus jual beli kios, entah yang berada di lantai dasar, atas maupun di basement (ruang bawah tanah). Kios-kios yang berada di PPMD lantai basement kurang lebihnya berkisar hampir 200 (dua ratus) kios. Diketahui bahwa kios-kios tersebut dibeli untuk menjadi hak milik dari pembeli, yaitu dengan diberikannya Hak Sewa untuk di pakai terhadap kios. Pengalihan terhadap tanah tidak terjadi, karena perjanjian yang terjadi antara pejual (developer) dengan pembeli hanyalah berupa jual beli kios dan tidak termasuk tanah. Kios yang dibeli oleh pembeli, tidak meliputi tanah tetapi hanya ruang kios.

⁴² PT Duta Pertiwi Tbk ("Perusahaan" atau "Induk Perusahaan") didirikan dengan Akta No. 237 tanggal 29 Desember 1972 dari Mohamad Said Tadjoedin, S.H., notaris di Jakarta. Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. Y.A.5/116/20 tanggal 4 Mei 1973 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 Tambahan No. 1441 tanggal 25 November 1986. Perusahaan berkedudukan di Jakarta dengan proyek real estatnya meliputi pusat perbelanjaan ITC Mangga Dua, Ruko Textil Mangga Dua, Dusit Arkade Belanja Mangga Dua, Mangga Dua Mall, Mangga Dua Court Apartment, Wisma Eka Jiwa, Jembatan Niaga I, II dan III, perumahan Taman Duta Mas, Mega ITC Cempaka Mas, Pusat Niaga Duta Mas Fatmawati, Ruko Roxy Mas, ITC Fatmawati, Harcomas Mangga Dua, Jembatan Harcomas Mangga Dua dan Terowongan Harcomas Mangga Dua, ITC Roxy Mas dan Apartemen, dan Roxy II, yang seluruhnya berlokasi di Jakarta dan pusat perbelanjaan Mangga Dua Center di Surabaya. Kantor pusat Perusahaan beralamat di Gedung ITC Lt. 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta. Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan meliputi usaha konstruksi dan pembangunan real estat serta perdagangan umum. Perusahaan mulai beroperasi komersial pada tanggal 1 Oktober 1988 dalam bidang real estat, sebelumnya Perusahaan bergerak dalam bidang kontraktor. Data tersebut berdasarkan Laporan Leuangan Konsolidasi tertanggal 31 Maret 2007 dan 2006 PT Duta Pertiwi Tbk.

Dalam hal ini perjanjian tersebut tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) selayaknya jual beli yang dilakukan melalui PPAT tetapi hanya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan menggunakan jasa Notaris yang disebut dengan Perjanjian Jual Beli Kios. Transaksi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan, antara pembeli dan developer adalah perjanjian untuk membeli kios sehingga tanah yang ada tidak menjadi milik pembeli. Dan berdasarkan pada perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang terjadi hanyalah sebuah perjanjian sewa menyewa. Karena tanah tersebut tidak menjadi milik dari pemilik kios, yang dimiliki hanyalah kios yang harus diperpanjang kepemilikannya dalam jangka waktu tertentu yaitu 20 (dua puluh) tahun.

Bukti kepemilikan yang diberikan kepada para pemilik toko hanyalah sebuah perjanjian yang ditandatangani antara kedua belah pihak (developer-pembeli) yang kemudian dapat dimintakan salinan/fotokopian sertifikat-nya yang dibuat oleh developer. Fotokopian dari Sertipikat induk tersebut didapatkan dengan syarat memberikan surat permohonan untuk mendapatkan sertifikat pemilikan kepada developer. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan IMB induk dipegang oleh PPIRE sedangkan para pemilik toko hanya mendapatkan salinan/fotokopi-an.⁴³ Sehingga bukti kepemilikan berupa sertifikat tidak ada, yang ada hanyalah sebuah perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Selain itu perjanjian tersebut oleh pemilik kios dapat dijadikan jaminan utang kepada Bank.

⁴³ Informasi ini di dapat dari wawancara dengan Divisi Legal PT Praja Pari Indah real Estate yaitu Titin Puspawardhani pada tanggal 3 Maret 2009.

Berikut adalah nama-nama toko di PPMD yang berada bertempat di Basement, yaitu:

Tabel.2.5. Kios-kios di Pasar Pagi Mangga Dua di lantai basement

1. Abadi	15. Out Doi Chicago Fun
2. Berdikari	16. PD. Golden Bell
3. Blue Sky	17. Salsa
4. Christmas Fashion	18. Sumber Jaya
5. Doa Bunda	19. Shoes Centre
6. Indah (sepatu)	20. SS
7. Intimas (kacamata)	21. Trendy House
8. Jesswin	22. Toko Bagus Fortuna
9. Kurnia (Tuti)	23. Toko Mustika
10. Kiki Suvenir	24. UD. Salut
11. Ladiesa	25. Venus
12. Ladosa	26. Wisting
13. Marietta (cd)	27. Yunani (syal)
14. Nedisif Shoe	

Seperti yang penulis telah uraikan sebelumnya, maka toko-toko tersebut dalam tabel diberikan Hak Sewa Pakai yang dapat diperpanjang setelah 20 (dua puluh) tahun jika jangka waktunya telah berakhir.

2.3 ANALISIS PERMASALAHAN

Dalam penulisan tesis ini, penulis bermaksud melakukan analisa terhadap ruang bawah tanah sehubungan dengan hak atas tanah tersebut dengan menggunakan 2 (dua) hipotesis sebagai kerangka acuan dasar pembahasan, diantaranya yaitu :

- 1) Analisis Kedudukan Dari Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dalam Sistem Hukum Tanah di Indonesia
- 2) Analisis Penyelesaian Masalah Keberadaan Ruang Bawah Tanah Dalam Sistem Hukum Tanah Di Indonesia

2.3.1 Analisis Kedudukan Dari Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dalam Sistem Hukum Tanah di Indonesia

Sistem hukum tanah di Indonesia berupa Hukum Tanah Nasional (HTN) mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang disusun berdasarkan konsepsi Hukum Tanah Adat dan terdiri atas satu perangkat peraturan perundang-undangan yang dilengkapi dengan ketentuan-ketentuan hukum adat setempat mengenai hal-hal yang belum mendapat pengaturan dalam hukum yang tertulis. Walaupun demikian HTN dalam perkembangan yang semakin modern terbagi menjadi hukum tanah positif tertulis dan hukum tanah yang tidak tertulis. Hukum yang tertulis tertuang dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan yang tidak tertulis berupa Hukum Adat dan Hukum Kebiasaan Baru yang bukan Hukum Adat. Adapun struktur hierarki hak atas tanah dalam HTN yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA);
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA);
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3 UUPA);
4. Hak-hak Individual:
 - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4 UUPA), terdiri dari
 - i. Primer, yaitu Hak Milik, HGU, HGB, yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16 UUPA);
 - ii. Sekunder, yaitu HGB dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53 UUPA).
 - b. Wakaf (Pasal 49 UUPA);⁴⁴

⁴⁴ Budi Harsono, *op.cit.*, hal.267.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah. Tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan Negara dan rakyat. Pasal 4 ayat 1 UUPA disebut hak atas permukaan tanah sedangkan dalam Pasal 4 ayat 2 itu tentang penggunaan tanah dalam arti ruang, dimana pemegang haknya dalam menggunakan atau memakai bidang tanah tertentu berwenang pula menggunakan sebagian tubuh bumi dibawah tanah dan ruang diatas tanah, sepanjang langsung berhubungan dengan penggunaan tanahnya. Dalam tubuh bumi dibawah permukaan bumi/tanah dan dibawah air dimana terdapat kekayaan alam yang berupa bahan-bahan galian.

Hak atas tanah dalam hukum tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum. Dalam Hukum Tanah Nasional, hak atas tanah terdiri dari hak atas tanah yang primer dan yang sekunder. Memakai tanah dalam hal ini didasari oleh kebutuhan, maka kebutuhan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a) Untuk diusahakan, misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), atau peternakan.
- b) Untuk tempat membangun sesuatu (wadah), misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun (gedung bangunan bertingkat), hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan, dan lain-lainnya.⁴⁵

Mengikuti perkembangan masyarakat maka tidak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu meningkat. Hal tersebut dapat dilihat dalam kehidupan pembangunan saat ini yang telah penulis uraikan pada bab sebelum-nya mengenai beberapa bangunan yang telah menggunakan ruang bawah tanah, dimana sebelumnya bangunan pertokoan yang mempunyai ruang bawah tanah digunakan hanya untuk lahan parkir, kini digunakan sebagai kios-kios.

⁴⁵ Sunaryo Basuki, *loc. cit.*, hal. 17.

Berdasarkan pada kenyataan yang demikian sehingga kecanggihan pola berpikir manusia dalam penataan tanah itu sendiri tidak dapat dibendung. Pengaruhnya besar terhadap kedudukan hak atas tanah dalam HTN di Indonesia. Bagaimanapun juga keberadaan pembangunan toko di dalam ruang bawah tanah tersebut adalah sebuah proses yang dapat mempermudah aktivitas dan produktivitas dari atau dalam penyelesaian masalah masyarakat yang kekurangan ruang. Keberadaan kios-kios yang dibangun di ruang bawah tanah harus diperhatikan mengenai batas-batas kewenangan dari kepemilikan tanahnya agar tidak merugikan pihak lain seperti yang diuraikan dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA. Secara singkat, pasal tersebut menguraikan bahwa hak-hak atas tanah yang diberikan kepada pemilik tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah (tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya) sesuai dengan keperluannya yang dibatasi oleh peraturan. Pada dasarnya, masalah tata ruang di bawah tanah merupakan kewenangan sepenuhnya pemegang hak atas tanah dimana ruang bawah tanah itu berada.

Peraturan HTN di Indonesia belum mengatur mengenai penggunaan ruang bawah tanah. Lebih lanjut, dapat diteliti bahwa kedudukan penggunaan ruang bawah tanah dalam prakteknya dilihat dalam prosedur hukum yang terjadi secara nyata antara pengembang (developer) dan pemilik kios. Mengacu pada kasus-kasus yang telah penulis uraikan sebelumnya pada sub-bab diatas, maka keberadaan ruang bawah tanah dalam bidang pertanahan di Indonesia terjadi dengan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh pihak pengembang dan pemilik kios sebagai berikut:

A. Bentuk Perjanjian Ruang Bawah Tanah

Dalam proses pemilikan kios, dilakukan sebuah kesepakatan yang akhirnya tertuang dalam sebuah perjanjian antara pihak developer dan pembeli (pemilik kios). Dalam kasus yang penulis teliti, perjanjian yang dilakukan antara para pihak (pembeli dan developer) yaitu berupa Akta bawah Tangan, yang di *waarmerking*/dilegalisir oleh Notaris. Hal tersebut

dikarenakan, perjanjian tersebut tidak menyertakan obyek perjanjian berupa tanah dalam transaksi jual beli⁴⁶ melainkan hanya sebuah kios/ruangan.

Masih berada dalam konteks perjanjian tersebut, diketahui bahwa pihak developer hanyalah membuat Perjanjian Sewa Menyewa atau lebih dikenal dengan Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha (PPTU). Perjanjian sewa menyewa ruangan pertokoan ini dalam KUHPerdara termasuk dalam pengertian mengenai sewa menyewa dengan asas kebebasan berkontrak⁴⁷nya, setiap orang mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian yang berbeda-beda isi dan macamnya asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian sewa menyewa ruang pertokoan ini adalah sah dan mengikat para pihak seperti halnya undang-undang bagi yang membuatnya.

Oleh sebab itu, asas *lex specialis derogat legi generali* dapat berlaku, sehingga apabila para pihak tidak mengaturnya secara tegas di dalam perjanjian sewa menyewa ruang pertokoan tersebut, maka yang berlaku ialah ketentuan mengenai hukum perjanjian sewa menyewa yang terdapat dalam KUHPerdara. Namun demikian, ada keanehan dalam kegunaan PPTU dimana perjanjian tersebut dapat dijadikan jaminan hutang⁴⁸ ke Bank.⁴⁹

⁴⁶ Perjanjian jual beli (mengenai tanah) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menjual tanah tertentu kepada pihak lainnya dengan harga tertentu kepada pihak lainnya dengan harga tertentu dan pihak lain itu mengikatkan diri untuk membeli tanah tersebut.

⁴⁷ Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik".

⁴⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal.220.

⁴⁹ Informasi ini di dapat dari wawancara dengan Divisi Legal PT Praja Puri Indah real Estate yaitu Titin Puspawardhani pada tanggal 3 Maret 2009.

B. Jangka Waktu Pemilikan

Seluruh perjanjian akan memuat klausa-klausa yang harus disepakati/disetujui oleh para pihak yang terkait didalamnya. Dari perjanjian yang dibuat, maka salah satu ketentuan yang harus diatur adalah mengenai jangka waktu sewa yang diberikan. Dilihat dari sisi peraturan yang berlaku, sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara berbunyi: "Jika perjanjian sewa menyewa dibuat dengan tulisan, maka sewa menyewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan adanya suatu pemberitahuan untuk itu"

Berkaitan dengan pasal dalam KUHPerdara tersebut, maka Perjanjian Sewa Menyewa antara pihak pengembang dengan pemilik kios disebutkan dalam perjanjiannya jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 3 ayat 1 PPTU, menyebutkan bahwa Para Pihak (Pihak Developer dan Pemilik Kios) menyetujui mengenai jangka waktu pemakaian tempat usaha yang diberikan adalah selama 20 (dua puluh) tahun. Kemudian jangka waktu pemakaian tempat usaha tersebut juga mengatur mengenai perpanjangan sewa yang diatur dalam Pasal 3 ayat 1 PPTU. Selain daripada itu, perpanjangan jangka waktu sewa harus dilakukan dengan memberitahukan kepada pihak developer 1 (satu) tahun sebelum jangka waktu berakhir dengan sebuah permohonan tertulis.

C. Jenis hak

Obyek perjanjian dalam hal ini adalah ruang pertokoan. Berpatokan pada perjanjian yang dilaksanakan oleh pihak developer dan pemilik kios, maka dapatlah disimpulkan bahwa hak yang digunakan adalah Hak Sewa untuk dipakai. Hal tersebut dikarenakan, oleh kepemilikan terhadap kios/ruang tanpa tanah, jenis perjanjian, dan jangka waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian.

D. Bukti Kepemilikan

Tanda bukti yang didapatkan oleh pemilik kios hanya-lah sebuah perjanjian dibawah tangan (PPTU) dan sebuah sertifikat yang dikeluarkan

oleh pihak developer atau diberikan berupa fotocopi sertipikat induk. Sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak developer itu ada adalah Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (PHPTU) bersamaan dengan Surat Ijin Pemakaian Tempat Usaha (SIPTU). Sementara itu, sertipikat induk atau asli dipegang oleh pihak developer beserta dengan IMBnya.

Bertitik tolak pada pembahasan yang telah penulis uraikan diatas, maka dapat dianalisis bahwa selama ini kedudukan dari penggunaan ruang bawah tanah dalam bidang pertanahan di Indonesia, masih berada dalam konteks Hak Sewa, seperti yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sebab warga negara atau masyarakat tidak diperkenankan untuk dapat menguasai atau memiliki ruang di bawah tanah tersebut. Disebutkan dalam Pasal 571 KUHPerdata, bahwa:

1. Hak Milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya, kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.
2. Di atas tanah bolehlah si pemilik mengusahakan segala tanaman dan mendirikan setiap bangunan yang disukai dengan tidak mengurangi beberapa pengecualian tersebut dalam bab keempat dan bab keenam buku ini.
3. Di bawah ini bolehlah ia membuat dan menggali sesuka hati dan memiliki segala hasil yang diperoleh karena penggalian itu, dengan tidak mengurangi perubahan-perubahan yang kiranya harus diadakan berhubungan dengan perundang-undangan, peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan bara, sampah terpendam dan sebagainya.

Pada dasarnya, Hak Sewa yang dimaksud dalam ruang bawah tanah tersebut mengacu pada KUHPerdata. Hak tersebut ada karena sebuah perjanjian. Ketidakjelasan jenis hak yang dimiliki oleh pemilik kios juga terjadi berdasarkan pada perbedaan pendapat antara pemilik kios dengan pihak developer. Di satu sisi, pihak developer mengatakan bahwa

hak yang diberikan kepada pemilik toko hanya-lah Hak Sewa (tempat usaha) sedangkan menurut pemilik kios telah diberikan Hak Pakai atas kios tersebut.

Dalam UUPA, Hak Pakai itu pengaturannya dapat ditemui dalam 4 (empat) pasal yaitu Pasal 16, Pasal 41, Pasal 42, dan Pasal 43. yang menyatakan bahwa hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Belum ada ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan sebagai obyek hipotik. Dikeluarkannya PP nomor 40 tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mewajibkan semua hak pakai didaftarkan pada buku tanah kantor pertanahan, ini semakin membuka peluang untuk digunakannya hak pakai sebagai jaminan kredit. Dengan dikeluarkannya Secara otomatis obyek hak tanggungan tidak lagi dibedakan atas hak pakai dari tanah pemerintah, hak pengelolaan maupun hak milik yang penting hak pakai tersebut didaftar maka dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Penjelasan mengenai kegunaan Hak Pakai dapat dijadikan jaminan hutang, semakin mempersulit keberadaan dari hak yang dimiliki oleh pemilik kios. Sebagai, sebuah perjanjian yang masuk kedalam lingkup Hak Sewa yang pada dasarnya tidak dapat dijadikan jaminan hutang, tentunya bertolak belakang dengan PPTU dalam kasus penulis dimana PPTU tersebut dapat dijadikan jaminan hutang. Faktor perbedaan pemikiran ini yang menjadi salah satu akibat dari kurang jelas-nya keberadaan kios yang dibangun di dalam ruang bawah tanah. Pada dasarnya manusia itu bersifat ingin didahului kepentingannya. Manusia senantiasa berusaha memperbesar serta mengedepankan kepentingan-kepentingannya, dengan pada umumnya merugikan kepentingan sesama manusia lainnya. Masing-

masing selamanya berusaha, supaya kebutuhan-kebutuhannya dapat dipenuhi sebanyak-banyaknya.⁵⁰

Kedudukan penggunaan ruang bawah tanah dalam Hak Atas Tanah di Indonesia masih abstrak karena ketidakjelasan pengaturan. Lebih lanjut, jika dilihat dari kasus yang penulis teliti maka keberadaan penggunaan ruang bawah tanah yaitu berada diantara Hak Sewa dan Hak Pakai yang merupakan hak derivatif dalam sistem HTN. Kedua hak atas tanah tersebut menjadi tameng atau sarana yang digunakan bagi keberadaan ruang di bawah tanah yang memang belum ada kejelasan status haknya dalam hukum pertanahan di Indonesia.

2.3.2 Analisis Penyelesaian Masalah Keberadaan Ruang Bawah Tanah Dalam Sistem Hukum Tanah di Indonesia

Kenyataan bahwa perkembangan dalam masyarakat selalu lebih cepat dari perkembangan aturan perundang-undangan adanya kondisi yang tidak dapat dihindarkan. Hal ini seringkali menyebabkan aturan perundang-undangan dibuat semata-mata karena adanya suatu penyimpangan norma dalam pandangan masyarakat (*law made by disorder*). Padahal seharusnya perundang-undangan dibuat sebagai panduan bersikap tindak masyarakat sehingga masyarakat dapat menentukan mana perbuatan yang diperbolehkan dan mana yang dilarang (*law made as an order*). Permasalahan ini sebenarnya telah menjadi suatu realita hukum sejak puluhan tahun yang lalu bahkan Roscoe Pound mengakui bahwa "*Law must be stable and yet it cannot stand still*"⁵¹ yang pada intinya hukum harus tetap berada dalam strata-strata⁵² yang stabil tetapi juga harus tetap dinamis dan mengikuti perkembangan jaman.

⁵⁰ Simon Petrus Tjahjadi, *Petualangan Intelektual: Konfrontasi Dengan Para Filsuf Dari Zaman Yunani Hingga Zaman Modern*, (Yogyakarta : Kanisius, 2004), hal.15.

⁵¹ Roscoe Pound, *Tugas Hukum*, (Jakarta: Bhratara, 1965), hal.35.

⁵² Strata adalah lapisan; stratum; tingkat masyarakat. Departemen Pendidikan dan kebudayaan, *op.cit.*, hal.964.

Perkembangan dalam masyarakat memang menjadi titik tolak dari keberadaan suatu peraturan. Hukum yang stabil akan dapat menjadi ukuran yang pasti pada masyarakat akan perbuatan mana yang boleh dan tidak. Namun demikian hukum yang berjalan ditempat seperti itu dalam kenyataannya akan menjadi hukum yang usang yang tertinggal jauh oleh kemajuan masyarakat. Diperlukan suatu hukum yang stabil dan fleksibel hingga mampu mengikuti perkembangan tersebut. Bilamana kita meneliti struktur hukum pertanahan dimaksud pasti dialami banyak kesulitan mengingat masih rancunya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang pertanahan ini.

UUPA sebagai suatu ketentuan pokok hanya memuat dasar-dasar tentang hukum pertanahan di negara kita, atau seperti yang dikatakan di dalam penjelasan umum hanya memuat azas-azas serta soal dalam garis besarnya saja. Penjabaran lebih lanjut daripada ketentuan tersebut akan diatur dalam berbagai undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan peraturan-peraturan lainnya. Sebagai akibat dari pada teknik perundang-undangan yang dipakai oleh pembuat UUPA tersebut telah dikeluarkan ratusan peraturan pelaksanaan yang kurang mencerminkan suatu sistematika kebulatan dan malah ada yang bersifat kontradiksi antara yang satu dengan yang lain.

Untuk dapat memperjelas unsur ketidakjelasan tersebut dapat dilihat kondisinya berbeda dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) atau BW (*Burgerlijk Wetboek*⁵³). Adanya kejelasan terhadap setiap pihak yang berkehendak membuat perjanjian, dengan berpegangan kepada ketentuan Pasal 1320 BW, maka analogi⁵⁴ tersebut memberikan suatu pandangan bahwa dalam setiap

⁵³ *Burgerlijk Wetboek voor Indonesia*, disingkat B.W (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dalam Buku ke-empat dan Reglemen Catatan Sipil memuat pula peraturan-peraturan hukum acara perdata. Lebih lanjut baca buku Remowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : CV Mandar Maju, 1997), hal.5

⁵⁴ Analogi adalah kesamaan. Analogi dan *a contrario* sebagai metode penerapan undang-undang sesungguhnya adalah sama sebegitu jauh kedua metode itu berkisar sekitar pengambilan alasan (*heredeneering*) semata-mata. Perbedaan tidaklah terletak dalam metode yang ditetapkannya, melainkan dalam penilaian hukum yang merupakan bagian dari metode itu. Dalam

tindakan yang bersentuhan dengan aspek hukum memerlukan suatu peraturan atau ketentuan yang sah, yaitu kepastian hukum. Hal tersebut untuk mencegah terjadinya *misjudge* dan *mislead* dalam menjalankan sesuatu tindakan yang berhubungan dengan segi hukum.

Sebagai dasar analogi perbandingan peraturan dalam literatur Hukum Perdata sesuai Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah jika memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:⁵⁵

1. Perizinan yang bebas dari orang-orang yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan; dan
4. Suatu sebab (*oorzaak*) yang halal, artinya tidak terlarang.

Syarat pertama, menjelaskan bahwa dalam suatu perjanjian tidak diperbolehkan adanya paksaan (*dwang*)⁵⁶, kekhilafan (*dwaling*)⁵⁷ atau penipuan (*bedrog*)⁵⁸. Kemudian syarat kedua, kedua belah pihak harus cukup cakap hukum untuk bertindak sendiri dimana yang merupakan orang-orang yang dianggap tidak cakap hukum yaitu:⁵⁹

hal penilaian hukum merberi alasan untuk menerapkan undang-undang pada peristiwa itu berdasarkan kesamaannya dan kedati perbedaannya dengan tipe peristiwa, maka terjadilah suatu penerapan berdasarkan analogi. Jika sementara itu penilaian hukum memberikan alasan untuk tidak menerapkan undang-undang pada peristiwa tersebut berdasarkan perbedaannya dan kedati kesamaannya dengan tipe peristiwa, maka terjadilah suatu penerapan *a contrario*. R.Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT . Pradnya Paramita, 2005), hal.9

⁵⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermassa, 2001), hal.134

⁵⁶ Paksaan terjadi, jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalnya ia dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancamkannya harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jikalau yang diancam itu suatu perbuatan yang memang diizinkan oleh undang-undang, misalnya ancaman akan menggugat yang bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan.

⁵⁷ Kekhilafan dapat terjadi, mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kekhilafan mengenai orang, terjadi misalnya jika seorang direktur opera membuat kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang tersohor, tetapi kemudian ternyata bukan orang yang dimaksud. Hanya namanya yang kebetulan sama.

⁵⁸ Penipuan terjadi, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai dengan kelicikan-kefeciakan, sehingga pihak lain terbujuj karenanya untuk memberikan perizinan.

⁵⁹ Pasal 1130 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

1. Orang di bawah umur;
2. Orang di bawah pengawasan (*curatele*);
3. Perempuan yang telah kawin.

Selain itu, yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah sesuatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ketiga, ini diperlukan untuk menetapkan kewajiban si berhutang, jika terjadi perselisihan. Disamping syarat tersebut, syarat selanjutnya yaitu suatu perjanjian harus ada suatu *oorzaak (causa)* berarti sebab yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu.⁶⁰ Penjelasan syarat-syarat yang menjadikan sahnya suatu perjanjian jelas memberikan pandangan tersendiri bahwa suatu kegiatan atau tindakan hukum menjadi sah jika terdapat suatu pengaturan yang jelas dan tidak simpang siur serta tidak ada *debatetable*⁶¹.

Penjelasan syarat-syarat yang menjadikan sahnya suatu perjanjian jelas memberikan pandangan tersendiri bahwa suatu kegiatan atau tindakan hukum menjadi sah jika terdapat suatu pengaturan yang jelas dan tidak simpang siur serta tidak ada *debatetable*. Di sisi lain, adanya preseden⁶² tetapi tidak ada hukum yang mengatur membuka adanya interpretasi pengertian penggunaan ruang bawah tanah dari pihak Pemerintah. Intervensi tersebut muncul setelah ada banyak penggunaan ruang bawah tanah dalam bidang pertanahan. Pada akhirnya menjadi suatu hal yang patut untuk dipertanyakan kepada pihak pemerintah untuk dapat bertindak lebih respon terhadap perkembangan pemanfaatan penggunaan ruang bawah tanah tersebut dan diharapkan para wakil rakyat tersebut

⁶⁰ Misalnya dalam suatu perjanjian jual beli : satu pihak akan menerima sejumlah uang tunai dan pihak lain akan menerima bunga (*rente*). *Causa* itu merupakan isi perjanjian itu sendiri.

⁶¹ *Debatable* adalah dapat dibantah, John M.Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1993), hal.167

⁶² Preseden adalah hal yang telah terjadi lebih dahulu dan dapat dipakai sebagai contoh. Departemen Pendidikan dan kebudayaan, *Op.cit.*, hal.787.

tidak mengantungkan masalah ini mengingat urgensi⁶³ kepastian hukum yang tidak dapat ditunda.

Latar belakang pemerintah mengintervensi hal tersebut agar dapat menyeimbangkan antara kepastian hukum. Untuk mencapai keseimbangan dan keserasian antara kepastian hukum diperlukan beberapa persyaratan, di antaranya:⁶⁴

1. Kaidah-kaidah hukum⁶⁵, serta penerapannya sebanyak-banyak mungkin mendekati citra dan kehendak masyarakat;
2. Pelaksana penegak hukum dapat mengemban tugas sesuai tujuan dan keinginan hukum;
3. Masyarakat di mana hukum itu berlaku, taat dan sadar akan pentingnya hukum bagi keadilan dan kesejahteraan serta menghayati akan keinginan hukum demi keadilan.

Pemikiran-pemikiran diatas diperlukannya kepastian hukum untuk mempermudah dan memperjelas kedudukan penggunaan ruang bawah tanah di Indonesia. Meskipun pada kenyataannya perkembangan tanah berlangsung dengan sangat cepat dan sulit diprediksikan, namun nampaknya upaya pengembangan dan penyesuaian prinsip-prinsip hukum yang sudah ada merupakan salah satu cara yang dapat ditempuh dalam rangka untuk merespon revolusi yang terjadi di bidang pertanahan tersebut di Indonesia.

Kenyataan pada umumnya bahwa pemerintah cenderung membatasi diri untuk hanya berspekulasi tentang perangkat-perangkat hukum apa yang lebih baik untuk digunakan di masa-masa yang akan

⁶³ Urgensi adalah keharusan yang mendesak; hal sangat penting. Departemen Pendidikan dan kebudayaan, *op.cit.*, hal.110

⁶⁴ Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2001), hal.18

⁶⁵ Kaidah-kaidah hukum adalah pertimbangan-pertimbangan nilai yakni pertimbangan-pertimbangan tentang sesuatu yang seharusnya kita lakukan dan tidak kita lakukan dalam pergaulan dengan sesama manusia – yang menghendaki agar diikuti sebagai otoritet dan dengan demikian mempunyai sifat perintah, suruhan dan larangan. Untuk lebih lengkapnya baca buku L.J van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2001), hal.429

datang telah semakin mempersulit diwujudkannya terobosan-terobosan baru dan penting di bidang hukum pertanahan. Adapun *basic problem* (masalah dasar) dari keberadaan penggunaan ruang bawah tanah dalam kehidupan hukum di Indonesia itu datang dari pola berpikir dan wawasan pemerintah serta masyarakatnya sendiri. Pemerintah dan masyarakat yang tidak mempunyai pemikiran yang luas menjadi salah satu penghambat utama dalam penyelesaian masalah penggunaan ruang bawah tanah dalam kehidupan bertanah. Hal ini terjadi dikarenakan masyarakat pada umumnya hanya akan terpaku pada suatu paradigma⁶⁶ yang statis⁶⁷ sedangkan perkembangan jaman terus maju dan semakin dinamis.⁶⁸

Dengan kata lain, diperlukannya suatu perubahan pola pikir yang lebih luas dari masyarakat terutamanya Pemerintah untuk mengatur penggunaan ruang bawah tanah dalam sebuah peraturan yang lebih jelas dan pasti. Berdasarkan penjelasan penulis tersebut diatas dapat disimpulkan sesungguhnya penggunaan ruang bawah tanah telah diterima sebagai bagian dari proses pertanahan di Indonesia. Kenyataannya, penggunaan ruang bawah tanah masih terdapat titik taut perbedaan dalam implementasinya. Pada asumsi ini maka kejelasan status hukum penggunaan ruang bawah tanah menjadi suatu hal yang *Conditio Sine Quanon*.⁶⁹

Diperlukan suatu struktur berpikir yang antisipatif dari para pihak terutama pemerintah dalam menghadapi kemajuan dibidang pertanahan sehubungan dengan penggunaan ruang bawah tanah. Hal tersebut agar

⁶⁶ Paradigma adalah daftar semua bentuk dari sebuah kata yang memperlihatkan konjungsi dan deklinasi kata tersebut; model dulu teori ilmu pengetahuan; kerangka berpikir. Departemen Pendidikan dan kebudayaan, *op.cit* : 729

⁶⁷ Statis adalah keadaan diam (tidak bergerak, tidak aktif, tidak berubah keadaannya); tetap., *ibid* : 962

⁶⁸ Oliver Wendell Holmes dalam bukunya yang berjudul *Speeches* (1934) menulis: "*It cannot be helped, it as it should be, that the law is behind the times.*" Adagium yang menggambarkan bahwa hukum senantiasa bertatih-tatih bahkan tertinggal jauh dari lajunya perkembangan manusia. Demikianlah digambarkan bahwa hukum seharusnya dinamis.

⁶⁹ "Teori Conditio Sine Quanon", <<http://setia-ceritahati.blogspot.com/2009/05/teori-teori-kausalitas.html>>, 08 Juni 2009.

kehadiran dan keberadaan penggunaan ruang bawah tanah dapat diterima dan di-sah-kan pengaturan mengenai keberadaannya, walaupun secara implisit⁷⁰ dapat dikatakan bahwa penggunaan ruang bawah tanah telah diterima tetapi perlu suatu kepastian hukum yang jelas agar tidak lagi terjadi suatu perdebatan dalam kehadirannya pada dunia hukum di Indonesia. Bagaimanapun juga HGBRT, untuk kedepannya akan menjadi sesuatu yang tidak asing lagi, dan pengaturan terhadap penggunaan ruang bawah tanah menjadi *indispensable*.⁷¹

Adanya sebuah kejelasan dalam pengaturan penggunaan ruang bawah tanah, tentunya pengakuan serta keberadaannya tidak akan menjadi sesuatu yang diperdebatkan. Pengaturan status tanah dengan penggunaan ruang bawah tanah nantinya diatur dalam berbagai peraturan perundangan diharapkan akan berjalan sesuai dengan yang diharapkan terutama dalam upaya penegakan hukum guna mencapai tujuan hukum itu sendiri yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Namun masih harus dilihat dalam perkembangannya agar penggunaan ruang bawah tanah itu dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya sekaligus dijadikan sebagai usaha untuk memenuhi tuntutan pembangunan. Kemajuan pembangunan dilaksanakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam rangka menuju masyarakat adil dan makmur. Masalah pertanahan harus mendapat pengaturan tersendiri untuk mencegah timbulnya pembenturan berbagai kepentingan yang dapat menghambat pembangunan. Hukum tertulis itu menjamin kepastian hukum.

Berikut adalah contoh dari isi dari undang-undang penggunaan ruang bawah tanah yang dikemukakan oleh Budi Harsono, antara lain meliputi:⁷²

⁷⁰ Implisit adalah termasuk (terkandung) di dalamnya (meskipun tidak dinyatakan secara jelas atau terang-terangan); tersimpul di dalamnya; terkandung halus; tersirat; mutlak tanpa ragu-ragu; secara tulus (tt kepercayaan, dukungan, kepatuhan, dsb). Departemen Pendidikan dan kebudayaan, *op.cit.*, hal.374

⁷¹ Indispensable adalah sangat diperlukan. Departemen Pendidikan dan kebudayaan, *op.cit.*, 319

⁷² Budi Harsono. *op.cit.*, hal.469.

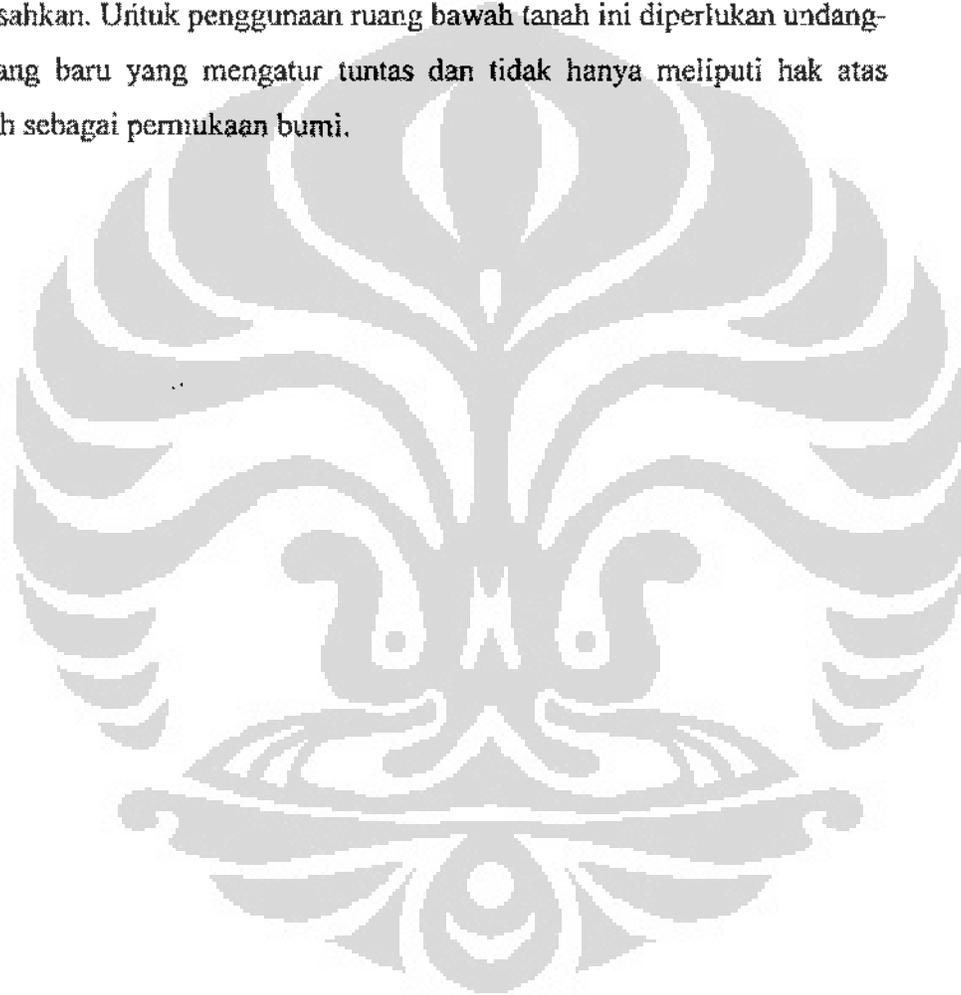
1. Nama haknya: Hak Guna Ruang Bawah Tanah (HGRBT);
2. HGRBT memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk membangun dan memiliki bangunan di dalam tubuh bumi tertentu, berupa ruang berdimensi tiga serta menggunakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu di atasnya sebagai jalan masuk dan keluar bangunan yang bersangkutan;
3. Bangunan yang dibangun bisa terdiri atas bagian-bagian tertentu yang dapat digunakan secara terpisah satu dengan yang lain serta bagian-bagian lain, seperti lorong, tangga dan lain-lainnya digunakan secara bersama. Bagian-bagian yang dapat digunakan secara terpisah tersebut dapat disewakan kepada pihak lain oleh pemegang HGRBT. Dimungkinkan juga untuk dimiliki secara individual, seperti satuan-satuan rumah susun dalam bangunan Rumah Susun, sedang bagian-bagian yang digunakan bersama merupakan milik bersama. Bagian-bagian yang dapat dimiliki secara individual itu dapat disebut Satuan Ruang Bawah Tanah, sedang hak pemilikannya Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah, seperti dalam proyek Rumah Susun. Dengan tetap adanya HGRBT sebagai landasannya yang umum, maka jangka waktu Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah itu ditentukan oleh jangka waktu HGRBT bersangkutan. Pemilikan Satuan-satuan Ruang Bawah Tanah juga dapat diatur seperti dalam pembangunan proyek real-estate, yang masing-masing dilandasi HGRBT sebagai hasil pemisahan/pemecahan HGRBT-induk yang bersangkutan. Dalam hal ini perlu ada pengaturan mengenai penguasaan dan penggunaan bagian-bagian bangunan yang digunakan bersama;
4. HGRBT diberikan oleh Negara dengan jangka waktu selama-lamanya sekian tahun, dengan kemungkinan diperpanjang dengan jangka waktu selama-lamanya sekian tahun;
5. HGRBT dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah dapat beralih melalui pewarisan dan pemindahan hak;

6. HGRBT dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; menurut ketentuan-ketentuan undang-undang nomor 4 tahun 1996;
7. HGRBT dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
8. HGRBT dan Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah didaftar dalam Buku Tanah yang dilengkapi dengan Sertipikat sebagai surat bukti haknya, menurut peraturan tentang pendaftaran hak atas tanah, yang dilengkapi dengan ketentuan identifikasi letak, ukuran, dan luas bangunan dan bagian-bagiannya;
9. Pembangunan dan penggunaan ruang yang bersangkutan oleh pemegang HGRBT dan pemegang Hak Milik Atas Satuan Ruang Bawah Tanah tidak boleh mengakibatkan kerusakan pada tubuh bumi dan tanah di atasnya serta tidak boleh menimbulkan gangguan pada pemegang hak atas tanah di atasnya;
10. Penggunaan tanah di atasnya oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga tidak boleh mengakibatkan kerusakan atau gangguan dalam penggunaan ruang bawah tanah tersebut;
11. Tanpa mempunyai HGRBT pemegang hak atas tanah dilarang membangun atau memberi izin pihak lain untuk membangun di dalam tubuh bumi di bawah tanah yang dihaki, jika bangunan yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan.

Hak guna ruang diklasifikasikan menjadi hak guna ruang atas tanah (HGRAT) dan hak guna ruang bawah tanah (HGRBT). Hak untuk menggunakan permukaan bumi (tanah) antara lain Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, sedangkan hak untuk menggunakan ruang di atas permukaan bumi dan di dalam tubuh bumi dan hak mempunyai bangunan yang terdapat dalam ruang di atas permukaan bumi dan dalam tubuh bumi. Pemilik ruang bawah tanah akan

memiliki hak yang serupa dengan HMSRS, yaitu berupa Hak Milik Atas Ruang Bawah Tanah (HMRBT).

Hak atas ruang bawah tanah yang merupakan bagian dari hak atas tanah dari bangunan yang terdapat di atasnya, akan mendapat hak atas satu ruang bawah tanah yang dimiliki secara terpisah dan berdiri sendiri tetapi juga memiliki unsur-unsur yang dimiliki secara bersama sehingga unsur kepemilikannya menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Untuk penggunaan ruang bawah tanah ini diperlukan undang-undang baru yang mengatur tuntas dan tidak hanya meliputi hak atas tanah sebagai permukaan bumi.



BAB 3

PENUTUP

Berdasarkan uraian dari bab-bab sebelumnya, maka penulis membagi bab penutup menjadi kesimpulan dan saran mengenai permasalahan dari tesis yang penulis bahas.

3.1 KESIMPULAN

Dikaitkan dengan pokok permasalahan yang ada dapat ditarik kesimpulan diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Hukum Tanah Nasional di Indonesia tidak mengenal Ruang Bawah Tanah karena belum ada pengaturan yang mengatur mengenai Ruang Bawah Tanah. Kedudukan Ruang Bawah Tanah sampai saat ini masih berada dalam koridor Hukum Perdata, hal tersebut dikarenakan adanya praktek penggunaan ruang bawah tanah yang didasarkan dengan perjanjian sewa menyewa sesuai dengan KUHPerdata; dan Pemilik Kios diberikan hak berupa hak sewa untuk di pakai dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- 2) Salah satu penyelesaian masalah keberadaan Ruang Bawah Tanah dalam sistem hukum tanah di Indonesia yaitu dengan adanya suatu kepastian hukum yaitu dengan dibuatnya sebuah undang-undang baru dengan konsepsi yang serupa dengan Undang-Undang Rumah Susun. Pemilik ruang bawah tanah dapat diberikan hak berupa Hak Milik atas Ruang Bawah Tanah (HMRBT), seperti konsep dari Boedi Harsono mengenai penggunaan ruang bawah tanah.

3.2 SARAN

Pada intinya, keberadaan Ruang Bawah Tanah di Indonesia tidak dapat dipungkiri keberadaannya. Hal ini dikarenakan oleh suatu kenyataan dimana Ruang Bawah Tanah dalam kehidupan di Indonesia sudah semakin marak dengan adanya kios-kios di ruang bawah tanah. Dalam menghadapi situasi ketidakjelasan keberadaan Ruang Bawah Tanah di dalam hukum Indonesia, maka jawaban terhadap permasalahan yang ada menurut saran penulis yaitu dengan dibuatnya atau di-sah-kan suatu peraturan yang mengatur mengenai keberadaan Ruang Bawah Tanah di Indonesia. Jika melihat pada peraturan yang telah ada, maka pengaturan mengenai Ruang Bawah Tanah dapat dibuat serupa dengan konsep pengaturan dalam Undang-Undang Rumah Susun. Kepemilikan rumah susun yang berada di atas permukaan tanah sedangkan kepemilikan ruang bawah tanah yang berada di bawah permukaan tanah sehingga pemberian HMSRS dapat dilakukan juga dalam pemberian hak untuk ruang bawah tanah berupa Hak Milik Atas Ruang Bawah Tanah (HMRBT), seperti yang telah dikonsepsikan oleh Boedi Harsono. Bagaimanapun juga masyarakat terutama pemerintah tidak boleh menulup mata terhadap perkembangan dalam bidang pertanahan. Oleh karena itu, untuk mengesahkan keberadaan Ruang Bawah Tanah dalam bidang hukum di Indonesia sudah seharusnya menjadi agenda utama untuk pemerintah dalam pengaturannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurasyid, Priyatna. *Pengantar Hukum Ruang Angkasa dan Space Treaty 1967*. Bandung: Firma ekonomi, 1977.
- Apeldoorn, L.J van. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2001.
- Bungin, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia; Edisi Kedua*. Cet.IV. Jakarta: Balai Pustaka, 1995.
- Dirjosisworo, Soedjono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2001.
- Echols, John dan Hassan Shadily. *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1993.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional. *Analisis dan Evaluasi Hukum Tentang Pengelolaan Kawasan Perkotaan dan Pedesaan (UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang)*. Jakarta: Tim Kerja, 2007.
- Haar, B Ter. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. Diterjemahkan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Halim, A. Ridwan. *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. cet.IX. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hartono, Sunarjati. *Mencari Bentuk dan Sistim Hukum Perjanjian Nasioal Kita*. Bandung: Alumni, 1974.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

- Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*. Jakarta: Pustaka Yustisia, 2008.
- Mamudji, Sri. Et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Nadapdap, Binoto. *Kamus Istilah Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Jala, 2007.
- Nasoetion, Lutfi. *Konflik Pertanahan (agraria) Menuju Keadilan Agraria*. Bandung: Yayasan AKATIGA, 2002.
- Parlindungan, A.P. *Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan*. Bandung : Penerbit Mandar Maju, 2003.
- Perangin, Effendi. *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: Rajawali, 1986.
- Pound, Roscoe. *Tugas Hukum*. Jakarta: Bhratara, 1965.
- Santoso, Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. ed.2. cet.2. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Subekti R dan R Tjitrosoedibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2003.
- _____. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2005.
- Sunggono, Bambang. *Hukum dan Kebijakan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika. 1994.
- _____. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Sutantio, Retnowulan. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: CV Mandar Maju, 1997.

Termorshuizen, Marjanne. *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2002.

Tjahjadi, Simon Petrus Tjahjadi. *Petualangan Intelektual:Konfrontasi Dengan Para Filsuf Dari Zaman Yunani Hingga Zaman Modern*. Yogyakarta: Kanisius, 2004.

Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika, 2008.

Wiradipraja, E Saefullah Wiradipraja dan Mieke Komar Kataatmadja. ed. *Hukum Angkasa dan Perkembangannya*. Bandung: Remaja Karya, 1988.

B. Perundang-undangan

Departemen Permukiman dan Pengembangan Wilayah, *Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan*, Kepmen Negara Pekerjaan Umum No. 10//KPTS/2000, psl.1.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Pemunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP No 38 Tahun 1963, LN No.61 tahun 1963.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*. PP No. 47 Tahun 1997. LN No. 96 tahun 1997, TLN NO. 3721. Indonesia.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Penataan Tanah*. PP No. 16 Tahun 2004. LN No. 45 tahun 2004, TLN No.4385.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*. PP No. 36 Tahun 2005. LN No. 83 tahun 2005, TLN No. 4532.

_____. *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No 16 Tahun 1985, LN No.75 tahun 1985,TLN No. 3318.

_____. *Undang-undang tentang Bangunan Gedung*. UU No. 28 Tahun 2002. LN No. 134 tahun 2002, TLN No. 4247.

_____. *Undang-undang Tentang Penataan Ruang*. UU No. 26 Tahun 2007. LN No. 64 tahun 2007, TLN No.4725.

C. Artikel dan Dokumen lain

Ahyar, "Laporan Akhir Penelitian Hukum Tentang Aspek Hukum Sewa Menyewa Rumah Susun Di Indonesia", (Jakarta: Departemen Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1999), hal.34

Basuki, Sunaryo. "Pokok-pokok Hukum Tanah Nasional, Bagian Pertama." Makalah disampaikan pada perkuliahan Mata Kuliah Hukum Agraria Magister Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas, Depok, September 2007.

Basuki, Sunaryo Basuki. "Pokok-pokok Hukum Tanah Nasional, Bagian Ketiga." Makalah disampaikan pada perkuliahan Mata Kuliah Hukum Agraria Magister Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas, Depok, September 2007.

Hutagalung, Anton. "Pengembangan dan Pengelolaan Ruang Bawah Tanah Dalam Aspek Hukum tanah dan Lingkungan." Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007.

Yusrini, Virly. "Perbandingan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Di Indonesia Dengan Lembaga Strata Title Negara Singapura Dalam Hubungannya Dengan Pembangunan Hukum Tanah Nasional." Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005.

D. Internet

Eman. "Prinsip Hukum Ruang Bawah Tanah Untuk Bangunan Gedung Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional". <<http://www.adln.li.unair.ac.id/go.php?id=gdlhub-gdl-S3-2008-eman-6855&PHPSESSID=696b204be303b286f6d82cc4b6cb92eb>>. 25 November 2008.

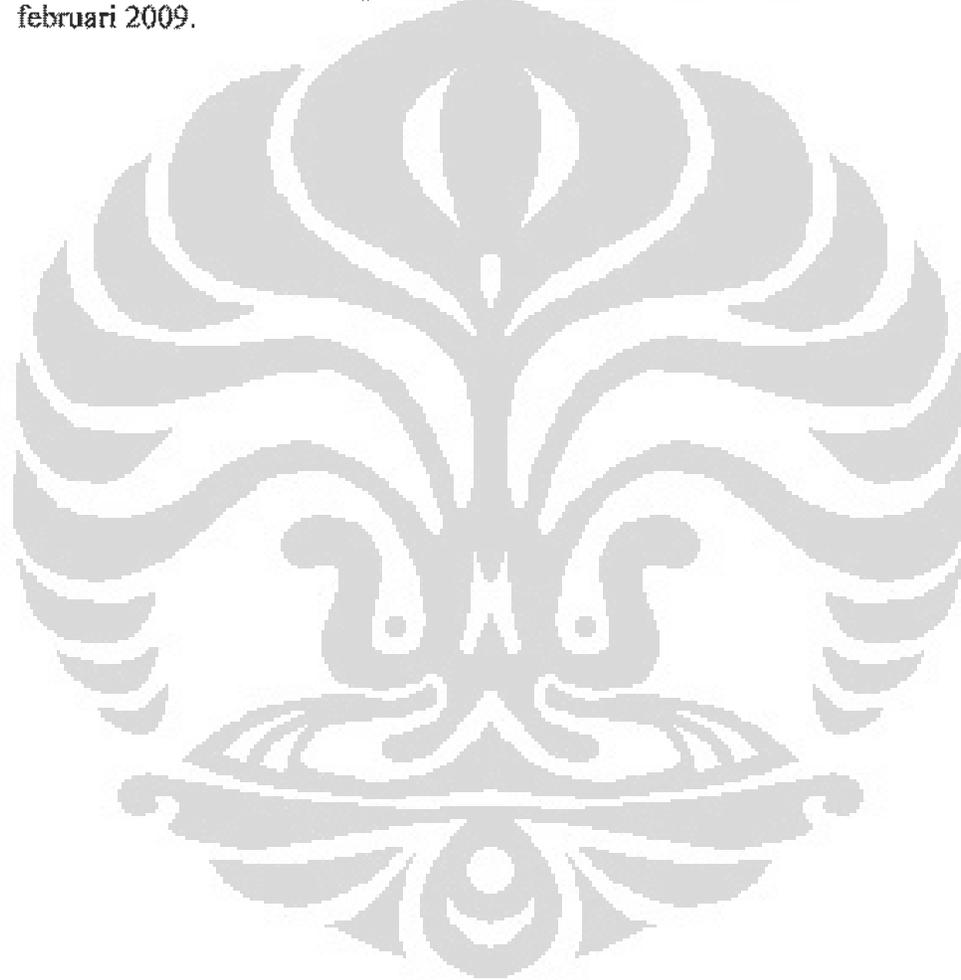
"Izin Mendirikan Bangunan." <<http://www.pangkalpinang.go.id/imb.php>>. 20 April 2009.

Setiawan, Iwan. "Pembangunan Wilayah." <www.bappenas.go.id>. 23 November 2008.

Syahid, Abdul Wahab. "Building permit (IMB) for development control in DKI Jakarta." <<http://www.google.com>>. 09 February 2009.

"Teori Conditio Sine Quanon." <<http://setia-ceritahati.blogspot.com/2009/05/teori-teori-kausalitas.html>>. 08 Jni 2009.

Tesalonika, Iming. "Apa itu Strata Title." <http://www.mail-archive.com/bisnis_center@yahoogroups.com/msg03261.html>. 12 februari 2009.





PERUSAHAAN DAERAH PASAR JAYA

SERTIFIKAT HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA
(SHPTU)

PASAR

JAKARTA

No. Ser

017746

PASAR JAYA

PERUSAHAAN DAERAH PASAR JAYA

SERTIFIKAT HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA (SHPTU)

PASAR : TANAH ABANG

JAKARTA, 10 MARET 2009

No. Seri 017746

IDENTITAS TEMPAT USAHA

NO. REGISTRASI TEMPAT USAHA : 01.01.8605

KLASIFIKASI PASAR : POTENSI A

TYPE TEMPAT USAHA : KIOS

NOMOR TEMPAT USAHA : F-1 L02 DKS 006

LANTAI : DUA

LUAS TEMPAT USAHA : 5.00 M²

ATAP : BETON

TIANG : BETON

DINDING : TEMBOK

LANTAI : KERAMIK

JENIS JUALAN/ MACAM DAGANGAN : TEKSTIL
PAKAIAN JADI

SIFAT USAHA (GROSIR/ECERAN) : GROSIR

MASA HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA : 16/07/2004 s/d 16/07/2024

BIAYAN PEMBANGUNAN PASAR (IPbP) : Rp. 12.000.000,-

SARANA / FASILITAS PASAR DAN TEMPAT USAHA

SARANA/FASILITAS TEMPAT USAHA

LISTRIK : WATT

AIR : TIDAK ADA

TELEPON : .



IDENTITAS PEMAKAI TEMPAT USAHA

HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA DIBERIKAN KEPADA :

NAMA :

TEMPAT/ TGL. LAHIR :

ALAMAT :

RT.

RW.

KELURAHAN

KODE POS

KECAMATAN

KOTAMADYA/KABUPATEN

PROPINSI DKI JAKARTA

NO. KTP

NO. TELEPON

PEKERJAAN

DAGANG



10 MARET 2009

DIREKSI PASAR JAYA
DIREKSI PASAR
DIREKSI PASAR
KANTOR PUSAT
NPP 5003

CATATAN MUTASI PENGALIHAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

TELAH DIALIHKAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA KEPADA

NAMA

TEMPAT/TGL. LAHIR

ALAMAT

RT. RW.

KELURAHAN

KODE POS

KECAMATAN

KOTAMADYA/KABUPATEN

PROPINSI

NO. KTP

NO. TELEPON

PEKERJAAN

DASAR

PERMOHONAN TANGGAL

PERSETUJUAN NO.

TANGGAL

JAKARTA

DIREKSI PD. PASAR JAYA

FOTO
113x4 cm
Berwarna

CATATAN MUTASI PENGALIHAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

TELAH DIALIHKAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA KEPADA

NAMA

TEMPAT/ TGL. LAHIR

ALAMAT

RT. RW.

KELURAHAN

KODE POS

KECAMATAN

KOTAMADYA/KABUPATEN

PROPINSI

NO. KTP

NO. TELEPON

PEKERJAAN

DASAR

PERMOHONAN TANGGAL

PERSETUJUAN NO.

TANGGAL

JAKARTA

DIREKSI PD, PASAR JAYA

FOTO
3x4 cm
Berwarna

CATATAN MUTASI PENGALIHAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

TELAH DIALIHKAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA KEPADA

NAMA

TEMPAT/ TGL. LAHIR

ALAMAT

RT. RW.

KELURAHAN

KODE POS

KECAMATAN

KOTAMADYA/KABUPATEN

PROPINSI

NO. KTP

NO. TELEPON

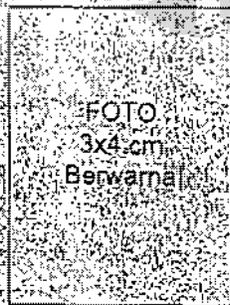
PEKERJAAN

DASAR

PERMOHONAN TANGGAL

PERSETUJUAN NO.

TANGGAL



JAKARTA

DIREKSI PD PASAR JAYA

CATATAN MUTASI PENGALIHAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

TELAH DIALIHKAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA KEPADA

NAMA

TEMPAT/TGL. LAHIR

ALAMAT

RT. : RW. :

KELURAHAN

KODE POS

KECAMATAN

KOTAMADYA/KABUPATEN

PROPINSI

NO. KTP

NO. TELEPON

PEKERJAAN

DASAR

PERMOHONAN TANGGAL

PERSETUJUAN NO.

TANGGAL

JAKARTA,

DIREKSI PD. PASAR JAYA,

FOTO
3x4 cm
Berwarna

CATATAN MUTASI PENGALIHAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

TELAH DIALIHKAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA KEPADA

NAMA

TEMPAT/ TGL. LAHIR

ALAMAT

RT. RW.

KELURAHAN

KODE POS

KECAMATAN

KOTAMADYA/KABUPATEN

PROPINSI

NO. KTP

NO. TELEPON

PEKERJAAN

DASAR

PERMOHONAN TANGGAL

PERSETUJUAN NO.

TANGGAL

FOTO
3x4 cm
Berwarna

JAKARTA

DIREKSI PD. PASAR JAYA

CATATAN MUTASI PENGALIHAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

TELAH DIALIHKAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA KEPADA

NAMA :

TEMPAT/ TGL. LAHIR :

ALAMAT :

RT. RW.

KELURAHAN

KODE POS

KECAMATAN

KOTAMADYA/KABUPATEN

PROPINSI

NO. KTP

NO. TELEPON

PEKERJAAN

DASAR

PERMOHONAN TANGGAL

PERSETUJUAN NO.

TANGGAL

JAKARTA,

DIREKSI PD. PASAR JAYA.

FOTO
3x4 cm
Berwarna

CATATAN MUTASI PENGALIHAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

TELAH DIALIHKAN HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA KEPADA

NAMA :

TEMPAT/ TGL. LAHIR :

ALAMAT :

RT. RW.

KELURAHAN

KODE POS

KECAMATAN

KOTAMADYA/KABUPATEN

PROPINSI

NO. KTP

NO. TELEPON

PEKERJAAN

DASAR

PERMOHONAN TANGGAL

PERSETUJUAN NO.

TANGGAL

JAKARTA,

DIREKSI PD. PASAR JAYA,

FOTO
3x4' cm
Berwarna

CATATAN PERUBAHAN

JENIS PERUBAHAN

1. PERUBAHAN JENIS JUALAN
2. PERUBAHAN TYPE TEMPAT
3. PERUBAHAN LUAS TEMPAT
4. PERUBAHAN.....

PASAR JAYA

SURAT PERSETUJUAN :

NO. :

TGL. :

PERUBAHAN DARI

PASAR JAYA
MENJADI

JAKARTA,

DIREKSI PD. PASAR JAYA,

CATATAN PERUBAHAN

JENIS PERUBAHAN

1. PERUBAHAN JENIS JUALAN
2. PERUBAHAN TYPE TEMPAT
3. PERUBAHAN LUAS TEMPAT
4. PERUBAHAN.....

SURAT PERSETUJUAN

NO.

TGL.

PERUBAHAN DARI
PASAR JAYA
MENJADI

JAKARTA

DIREKSI PD. PASAR JAYA

CATATAN PERUBAHAN

JENIS PERUBAHAN

1. PERUBAHAN JENIS JUALAN
2. PERUBAHAN TYPE TEMPAT
3. PERUBAHAN LUAS TEMPAT
4. PERUBAHAN.....

SURAT PERSETUJUAN :

NO.

TGL.

PERUBAHAN DARI
MENJADI

JAKARTA

DIREKSI PD. PASAR JAYA

CATATAN PERUBAHAN

JENIS PERUBAHAN

1. PERUBAHAN JENIS JUALAN
2. PERUBAHAN TYPE TEMPAT
3. PERUBAHAN LUAS TEMPAT
4. PERUBAHAN.....

SURAT PERSETUJUAN :

NO. :

TGL. :

PERUBAHAN DARI :

MENJADI

JAKARTA,

DIREKSI PD. PASAR JAYA,

CATATAN PERUBAHAN

JENIS PERUBAHAN

1. PERUBAHAN JENIS JUALAN
2. PERUBAHAN TYPE TEMPAT
3. PERUBAHAN LUAS TEMPAT
4. PERUBAHAN.....

SURAT PERSETUJUAN

NO.

TGL.

PERUBAHAN DARI
MENJADI

JAKARTA

DIREKSI PD PASAR JAYA

PETIKAN PERATURAN DAERAH DKI JAKARTA

NOMOR : 6 TAHUN 1992 TENTANG PENGURUSAN PASAR DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Pasal 6

Ketentuan perombakan, penambahan, perubahan bentuk tempat usaha, perluasan dan perubahan peruntukkan tempat usaha di pasar ditetapkan oleh Direksi PD. Pasar Jaya.

Pasal 8

Syarat-syarat pemakaian tempat usaha di pasar adalah :

- a. Memiliki Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha, dan Surat Izin Usaha Perdagangan.
- b. Memakai sendiri tempat usaha tersebut sesuai dengan izin yang diterbitkan.
- c. Pengalihan hak pemakaian tempat usaha dan perubahan jenis jualan harus memiliki izin terlebih dahulu dari Direksi.
- d. Izin sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b harus terlebih dahulu diajukan kepada Direksi.

Pasal 9

(2) Hak pemakaian tempat usaha di pasar ditetapkan oleh Direksi, untuk jangka waktu selamalamanya 20 (dua puluh) tahun.

Pasal 11

Jenis pungutan di pasar ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

Pasal 12

Pemakai tempat usaha diwajibkan :

- a. Menjaga keamanan dan keteruban tempat usaha, menempatkan dan menyusun barang dagangan beserta inventarisasi dengan teratur sehingga tidak mengganggu lalu lintas orang dan barang.
- b. Memelihara kebersihan tempat dan barang dagangan, serta menyediakan tempat sampah yang ditetapkan.
- c. Memenuhi pembayaran pungutan pada waktunya berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- d. Menyediakan alat pemadam kebakaran, dan mencegah timbulnya bahaya kebakaran ditempat usaha masing-masing.
- e. Membuka dan menutup tempat usaha pada waktu yang ditentukan.
- f. Melaksanakan ketentuan pemakaian tempat yang berlaku dan kewajiban lain yang ditetapkan oleh Direksi.

Pasal 13

(1) Pemakai tempat usaha dilarang tanpa izin Direksi:

- a. Merombak, menambah, mengubah dan memperluas tempat usahanya;
- b. Mengubah jenis jualan yang bertentangan dengan persyaratan yang telah ditetapkan;
- c. Mengadakan penyambungan aliran listrik, air, gas dan telepon.

Pasal 14

Pemakai tempat usaha dan umum dilarang:

- a. Bertempat tinggal, berada atau tidur di pasar di luar jam buka pasar.
- b. Menempatkan kendaraan, alat angkutan atau binatang beban di luar tempat yang ditentukan.
- c. Mengotori, merusak tempat atau bangunan dan barang inventaris;

- d. Memasuki pasar bagi orang-orang yang mempunyai luka yang menjijikan atau menderita penyakit menular;
- e. Melakukan perbuatan asusila di dalam pasar;
- f. Menyalahgunakan narkotika dan minuman keras, melakukan perjudian atau sejenis, usaha kegiatan yang dapat mengganggu dan membahayakan keamanan dan ketertiban umum dalam pasar.

BAB VIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 16

1. Pelanggaran terhadap ketentuan pasal, 6,8,12,13, ayat (1) dan pasal 14 peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah).
2. Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) pasal ini dapat dijebankan biaya paksaan penegakan hukum.

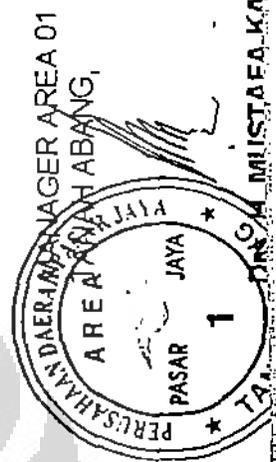
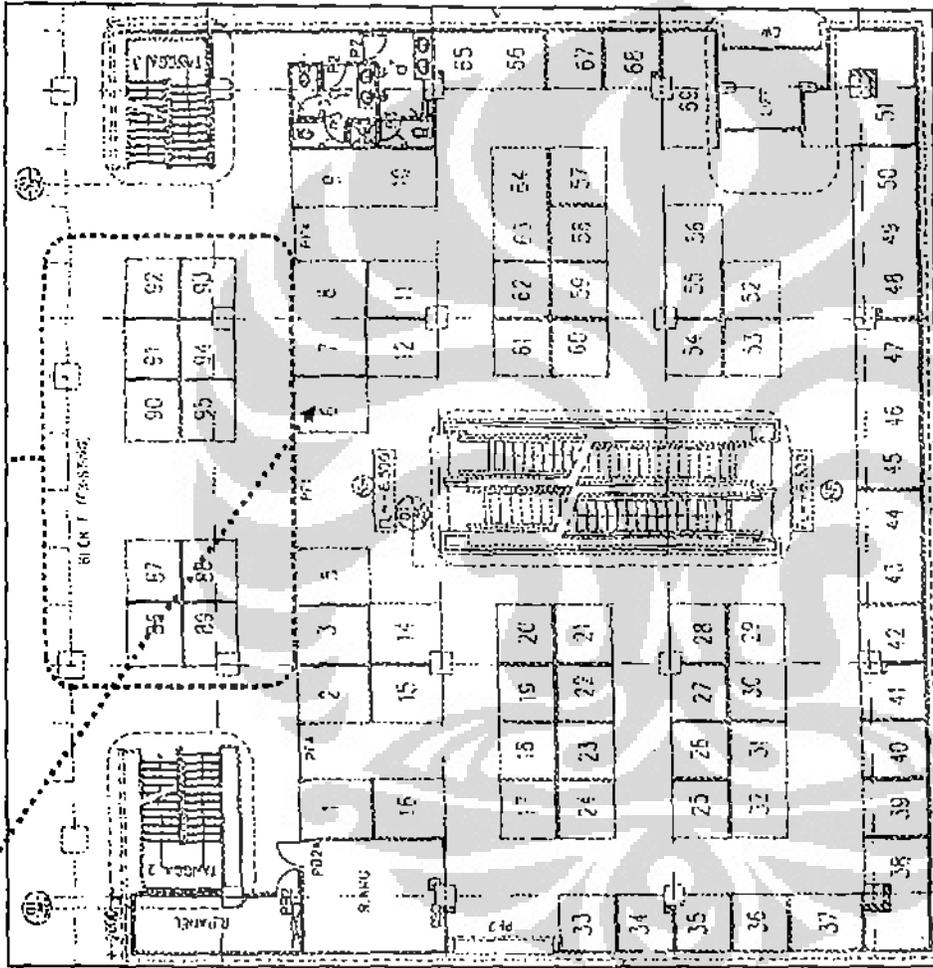
Pasal 17

Disamping ancaman pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal 16 Instansi yang berwenang dapat melakukan :

- a. Penutupan sementara tempat usaha.
- b. Pencabutan izin pemakaian tempat.
- c. Pencabutan izin usaha perdagangan.

F1 L02

F1.L02.DKS.006



PASAR JAYA

SURAT IJIN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA (SIPTU)

(PERDA 6 TAHUN 1992)

PASAR : **TANAH ABANG** AREA 1 **TANAH ABANG**
DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH PASAR JAYA

No. 01.01.8605

Memberikan Ijin kepada :

Nama :
 Alamat :
 Kode Pos :
 Tempat/Tgl. Lahir :
 No. KTP :
 Kewarganegaraan :
 Nama Badan Usaha :
 Alamat Badan Usaha :

INDONESIA
 PERORANGAN
 PASAR TANAH ABANG

Untuk memakai tempat usaha milik Perusahaan Daerah Pasar Jaya di :

Pasar : **TANAH ABANG**
 Blok: P-1 Lantai: L02 Los: DKS No. 006
 Tempat usaha : **KIOS**
 Klasifikasi Pasar : **POTENSI A**
 Luas : **5,00 M²**
 Hak pakai : **16 JULI 2004 S/D 16 JULI 2024**

Dengan bangunan :

a. Atap : **BETON**
 b. Tiang : **BETON**
 c. Dinding : **TEMBOK**
 d. Lantai : **KERAMIK**

Jenis jualan :

TEKSTIL

Macam dagangan :

PAKALAN JADI

Jumlah yang harus dibayar :

66.000,00

URAIAN	NILAI
SIPTU BARU	60.000,00
SIPTU PERPANJANGAN	0,00
BIAYA BALIK NAMA PIHAK I	0,00
BIAYA BALIK NAMA PIHAK II	0,00
PERUBAHAN JENIS JUALAN	0,00
FORMULIR SIPTU	0,00
DENDA	6.000,00
JUMLAH	66.000,00

BERLAKU S/D

01 Januari 2010



No. Seri: **146131**

Penggunaan Ruang: W-100-R-000-3000

TIDAK BERLAKU UNTUK SAMAN BANYAK DAN TIDAK BAYAR DENDA DIBERIKAN KARTU DIALIHKAN TAREFA IJIN DIREKSI PD PASAR JAYA

WAARMERKING

Nomor : V / 396

Tanggal : 20 JUNI 2007

03/0/000

**PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA
DI PASAR REGIONAL TANAH ABANG BLOK A
Nomor : PPTU/B2/0248E**



Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha di Pasar Regional Tanah Abang Blok A (selanjutnya disebut "Perjanjian") dibuat dan ditandatangani di Jakarta, pada hari Kamis, tanggal dua puluh sembilan, bulan Maret, tahun dua ribu tujuh (29-03-2007), oleh dan antara:

- I. Tuan _____, Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Jalan Pluit Kencana Raya no. _____, Rukun Tetangga 010, Rukun Warga 007, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: _____, yang dalam hal ini bertindak selaku:
 - a. Kuasa Substitusi berdasarkan Surat Kuasa Pelimpahan (Substitusi), yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal 28 Februari 2007, dari dan oleh karenanya sah mewakili untuk dan atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR JAYA, berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 Tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) dan telah diumumkan dalam Lembaran Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 35 Tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan); (selanjutnya disebut "PIHAK PERTAMA").
 - b. Kuasa berdasarkan Surat Kuasa, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal 28 Februari 2007, dari dan oleh karenanya sah mewakili untuk dan atas nama PT. PRIAMANAYA DJAN INTERNATIONAL, berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal sembilan belas Desember seribu sembilan ratus delapan puluh (19-12-1980) Nomor 102, Tambahan Nomor 983/1980 dan mengenai susunan anggota Direksi dan anggota Komisaris terakhir berdasarkan akta Risalah Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa tertanggal delapan Juli dua ribu empat (08-07-2004) Nomor 2, yang dibuat dihadapan ATI MULYATI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta; (selanjutnya disebut "PIHAK KEDUA").
- II. Tuan _____, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor _____, Beralamat di Jl. Palmerah Utara _____, Palmerah, Jakarta Barat (selanjutnya disebut "PIHAK KETIGA")

PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA dan PIHAK KETIGA selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "PARA PIHAK".

PARA PIHAK bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu dalam Perjanjian ini:

- A. Bahwa PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA untuk membangun sebuah gedung pusat perbelanjaan tradisional bergaya modern dan bertingkat yang mempunyai bentuk design efisiensi tata lahan, yang akan dinamakan/memakai nama "Pasar Regional Tanah Abang Blok A" (selanjutnya disebut "Gedung"), yang terletak di Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Kampung Bali, yang setempat dikenal dengan nama jalan KH. Fachrudin, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dan bahwa bangunan bertingkat dengan sarana pendukungnya tersebut berada/didirikan di atas tanah Negara (selanjutnya disebut "Pasar Regional Tanah Abang Blok A");



- B. Bahwa berdasarkan akta Perjanjian Kerjasama tertanggal dua puluh Oktober dua ribu tiga (20-10-2003), dengan nomor Akta: 1, yang dibuat dihadapan YDALITA WIDYADHARI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang dibuat oleh dan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA (selanjutnya Perjanjian disebut "Perjanjian Kerjasama"), PIHAK KEDUA telah memperoleh dan diberikan hak dan kewenangan penuh oleh PIHAK PERTAMA untuk melakukan pemasaran tempat usaha, menerima uang pembayaran atas tempat usaha, dan mengelola serta memelihara gedung dan tempat usaha;
- C. Bahwa PIHAK PERTAMA selanjutnya berkehendak untuk nantinya memberikan hak pemakaian tempat usaha yang ada pada Pasar Regional Tanah Abang Blok A kepada PIHAK KETIGA dan PIHAK KETIGA selanjutnya berkehendak pula untuk nantinya menerima hak pemakaian tempat usaha yang ada pada Pasar Regional Tanah Abang Blok A dari PIHAK PERTAMA;
- D. Bahwa berdasarkan Surat Penunjukan Tempat yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA dengan menunjuk PIHAK KETIGA atau Surat Penunjukan Tempat Usaha yang ditandatangani oleh PIHAK KETIGA dengan PIHAK KEDUA, tertanggal 14 Juni 2004 Nomor : 5653, PIHAK KETIGA memperoleh penunjukkan tempat usaha ataupun PIHAK KETIGA memesan tempat usaha, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1 Perjanjian ini, yang letak, nomor, luas dan tempat usaha tersebut telah diketahui dengan baik dan benar oleh PARA PIHAK, sehingga selanjutnya PARA PIHAK sepakat tidak diperlukan uraian lebih lanjut dalam Perjanjian ini;
- E. Bahwa PARA PIHAK oleh karenanya berkehendak membuat suatu Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha yang dilegalisir/didaftar oleh notaris.

Untuk selanjutnya, berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, sekarang PARA PIHAK telah saling sepakat membuat dan dengan ini mengatur perjanjian pemakaian tempat usaha dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**Pasal 1
HAK PEMAKAIAN TEMPAT USAHA**

- 1. a. PIHAK PERTAMA memberikan hak pemakaian atas tempat usaha kepada PIHAK KETIGA, untuk nanti pada waktunya memakai, dan PIHAK KETIGA dengan ini setuju dan mengikatkan diri untuk menerima hak dari PIHAK PERTAMA untuk nanti pada waktunya memakai tempat usaha milik PIHAK PERTAMA, sesuai dengan seluruh ketentuan dan persyaratan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, yaitu berupa:
 - 1 (satu) unit tempat usaha pada Pasar Regional Tanah Abang Blok A yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kolamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang Kelurahan Kampung Bali, yang setempat dikenal dengan nama Jalan KH. Fachrudin, Tanah Abang, Jakarta Pusat, yaitu pada:
 - Lantai : LANTAI TIGA
 - Tempat Usaha Nomor : L3/G/
 - Luas : 4.99 M2
- Untuk selanjutnya tempat usaha mana beserta dengan batas-batasnya tersebut dilekatkan pada Perjanjian ini (selanjutnya disebut "Tempat Usaha"), dan selanjutnya menjadi Lampiran I dalam Perjanjian ini.
- b. Dengan tetap memperhatikan ketentuan dimaksud dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini, sehubungan dengan hak pemakaian atas Tempat Usaha sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1.1.a di atas, PARA PIHAK dengan ini sepakat bahwa timbulnya hak pemakaian atas Tempat Usaha bagi PIHAK KETIGA hanya terjadi pada saat PIHAK KETIGA telah melunasi seluruh pembayaran atas harga pemakaian Tempat Usaha beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan harga pemakaian Tempat Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Lampiran II Perjanjian ini, yang dibuktikan dengan telah efektifnya dana sebagai pelunasan tersebut ke dalam rekening PIHAK KEDUA (selanjutnya disebut "Harga Pemakaian Tempat Usaha").

2. a. PARA PIHAK sepakat bahwa luas Tempat Usaha adalah didasarkan pada Luas Efektif Tempat Usaha sebagaimana akan ternyata dari hasil pengukuran secara fisik di lokasi Tempat Usaha dengan cara pengukuran Tempat Usaha dari as ke as dari sisi dalam dinding pembatas, yang akan dilakukan bersama oleh PARA PIHAK yang kemudian atas hasil pengukuran tersebut akan dituangkan dalam suatu berita acara pengukuran Tempat Usaha yang ditandatangani bersama oleh PARA PIHAK (selanjutnya disebut "Berita Acara Pengukuran"). Untuk selanjutnya, Berita Acara Pengukuran tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini. Hasil pengukuran atau Luas Efektif Tempat Usaha tersebut merupakan luas yang menjadi dasar dari setiap pengenaan biaya-biaya kepada PIHAK KETIGA atas Tempat Usaha termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha, pembayaran Biaya Pengelolaan Pasar (Service Charge), biaya Pajak Bumi dan Bangunan dan pembayaran premi asuransi.
- b. Apabila terdapat selisih luas Tempat Usaha, maka selisih tersebut tetap diperhitungkan oleh PARA PIHAK, sehingga apabila terjadi Luas Efektif Tempat Usaha ternyata lebih besar dari luas yang tercantum dalam Surat Penunjukkan Tempat atau Surat Pesanan Tempat Usaha, maka PIHAK KETIGA berkewajiban untuk menambah pembayaran uang Harga Pemakaian Tempat Usaha kepada PIHAK KEDUA.
- c. Dalam hal Luas Efektif Tempat Usaha ternyata lebih kecil dari luas yang tercantum dalam Surat Penunjukkan Tempat atau Surat Pesanan Tempat Usaha, maka PIHAK KEDUA akan mengembalikan uang pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha yang merupakan perhitungan dari selisih kelebihan tersebut kepada PIHAK KETIGA.
3. a. PIHAK KETIGA hanya diperbolehkan untuk menggunakan Tempat Usaha tersebut sebagai tempat usaha berjualan dengan jenis jualan adalah : FASHION sesuai dengan zoning/peruntukan yang telah ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA.
- b. Perubahan/penggantian jenis jualan ataupun melakukan usaha lain selain jenis jualan yang diperbolehkan berdasarkan Perjanjian ini, hanya dapat dilakukan oleh PIHAK KETIGA dengan menyampaikan permohonan tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA, untuk selanjutnya PIHAK KEDUA apabila sesuai dengan zoning/peruntukan yang ada, maka akan melanjutkan permohonan tertulis tersebut kepada PIHAK PERTAMA untuk mendapatkan persetujuan dari PIHAK PERTAMA.
- c. Perubahan dan/atau penggantian jenis jualan berlaku setelah:
- mendapatkan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA; dan
 - memenuhi setiap dan segala persyaratan dan ketentuan yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA berkaitan dengan perubahan/penggantian jenis jualan.
- d. PIHAK KETIGA dilarang untuk berdagang dan/atau berjualan makanan dan minuman dalam bentuk apapun juga, kecuali Tempat Usaha tersebut peruntukannya telah ditetapkan sebagai tempat usaha untuk berdagang dan/atau berjualan makanan dan minuman.

Pasal 2 PERSYARATAN TEKNIS

Kondisi dari Tempat Usaha berdasarkan Perjanjian ini adalah Tempat Usaha kosong, dengan lantai beton berkeramik, langit-langit beton, ducting Air Conditioning (sistem Air Conditioning sentral), penyekat kiri, kanan dan belakang terbuat dari double gypsum, pintu rolling door, instalasi listrik sebesar 1.300 Watt serta dilengkapi dengan pemasangan 1 (satu) instalasi untuk saluran telepon.

Pasal 3
JANGKA WAKTU PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

1. Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 1.b dan Pasal 6.1.c Perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat bahwa pemakaian Tempat Usaha berdasarkan Perjanjian ini dimulai pada tanggal 31 Desember 2005 dan berakhir pada tanggal 30 Desember 2025 (selanjutnya disebut "Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha").
2. a. Pada akhir Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha, PIHAK PERTAMA berhak dan berwenang untuk memperpanjang atau tidak memperpanjang Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha tersebut.
b. Apabila PIHAK KETIGA berkehendak memperpanjang Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha tersebut, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sebelum Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha tersebut berakhir, PIHAK KETIGA wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA, yang atas permohonan tersebut akan dipertimbangkan oleh PIHAK PERTAMA sesuai dengan ketentuan dimaksud dalam Pasal 3.2.a di atas.
3. Dalam hal PIHAK KETIGA berkehendak memperpanjang Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha, maka PIHAK KETIGA setuju dan sepakat dengan syarat dan ketentuan perpanjangan Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha, berikut harga pemakaian Tempat Usaha yang akan ditetapkan dikemudian hari oleh PIHAK PERTAMA.
4. Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 3.2 dan Pasal 3.3 di atas, apabila Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha dimaksud dalam Pasal 3.1 di atas telah berakhir dan dalam hal Gedung Tempat Usaha menurut penilaian PIHAK PERTAMA masih layak untuk dipakai, maka PIHAK KETIGA akan diberikan prioritas untuk memperpanjang hak pemakaian atas Tempat Usaha.
5. Pada saat berakhirnya Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini, PIHAK KETIGA wajib menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.

Pasal 4
HARGA PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

1. PARA PIHAK sepakat menetapkan bahwa Harga Pemakaian Tempat Usaha yang harus dibayar oleh PIHAK KETIGA adalah sebagaimana disebutkan dalam rincian harga pada Lampiran II Perjanjian ini, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
2. Harga Pemakaian Tempat Usaha sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II Perjanjian ini termasuk biaya pemasangan instalasi listrik sebesar 1.300 Watt, dan pemasangan untuk instalasi 1 (satu) saluran telepon, namun tidak termasuk biaya (a) pembuatan Perjanjian ini, (b) biaya penerbitan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) yaitu suatu sertifikat dengan status hak pemakaian yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA dan diterbitkan 1 (satu) kali untuk jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini yang merupakan bukti bagi PIHAK KETIGA untuk memakai dan/atau menggunakan tempat usaha, dan (c) biaya-biaya lainnya sebagaimana diuraikan dalam Pasal 5 Perjanjian ini. Sedangkan untuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), besarnya akan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari waktu ke waktu.

3. Apabila PIHAK KETIGA karena alasan apapun, selain dikarenakan adanya Keadaan Memaksa (*Force Majeur*) sebagaimana diuraikan dalam Pasal 9.1 Perjanjian ini, melakukan keterlambatan pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha pada waktu yang ditentukan ataupun giro/ccek yang telah diserahkan oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA tidak dapat dicairkan sesuai dengan tanggal jatuh tempo pencairan giro/ccek dimaksud, maka terhadap PIHAK KETIGA dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 1 ‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dari jumlah yang harus dibayar, denda mana wajib dibayar oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA, segera dan seketika serta lunas pada saat diminta oleh PIHAK KEDUA.
4. Apabila keterlambatan sebagaimana disebutkan Pasal 4.3 di atas, telah berlangsung selama 50 (lima puluh) hari kalender terhitung sejak saat seharusnya kewajiban pembayaran dilaksanakan, maka PIHAK KETIGA telah dalam keadaan lalai, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian PIHAK KETIGA tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu, maka saat ini dan untuk nanti pada waktunya, dengan ini PIHAK KETIGA menyatakan bahwa pemakaian Tempat Usaha berdasarkan Perjanjian ini disepakati menjadi batal, dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, sehingga karenanya seluruh pembayaran yang telah diterima oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK KETIGA tidak dapat dikembalikan.
5. Sehubungan dengan Pasal 4.4 di atas, maka PIHAK KETIGA wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan terawat dan terpelihara sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.

Pasal 5 BIAYA-BIAYA

1. Dengan tetap memperhalikan ketentuan dimaksud dalam Pasal 6.1.c Perjanjian ini, sejak dilakukannya serah terima fisik Tempat Usaha dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA kepada PIHAK KETIGA sebagaimana dibuktikan dengan ditandatanganinya Berita Acara Penyerahan Fisik oleh PARA PIHAK (selanjutnya disebut dengan "Berita Acara Penyerahan Fisik Tempat Usaha"), maka segala biaya dengan nama dan/atau dasar apapun atas Tempat Usaha menjadi tanggung jawab PIHAK KETIGA sepenuhnya yang harus dibayarkan kepada PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, biaya-biaya mana termasuk namun tidak terbatas pada:
 - a. Biaya Pengelolaan Pasar (*Service Charge*);
 - b. Biaya pemakaian listrik, air dan telepon ;
 - c. Biaya Pajak Bumi dan Bangunan;
 - d. Biaya premi asuransi atas Gedung dan Tempat Usaha;
 - e. Biaya perpanjangan Surat Ijin Pemakaian Tempat (*SIPT*).
2. Biaya Pengelolaan Pasar (*Service Charge*) wajib dibayarkan secara bulanan oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA pada setiap tanggal 1 (satu) atau selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Besarnya Biaya Pengelolaan Pasar (*Service Charge*) disesuaikan dari waktu ke waktu, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA;
 - b. Apabila jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam Pasal ini telah lewat, maka PIHAK KETIGA dikenakan denda sebesar 1 ‰ (satu per mil) per hari dari jumlah yang harus dibayarkan terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 5.12 dan 5.13 Perjanjian ini.



3. Biaya penyambungan dan pemakaian telepon serta biaya pemakaian listrik menjadi beban dan tanggung jawab serta wajib dibayarkan oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA dengan sistem khusus, yang teknis pelaksanaannya akan diatur dan diberitahukan kemudian oleh PIHAK KEDUA.
4. Apabila PIHAK KETIGA melanggar ketentuan dan peraturan yang berlaku sehingga mengakibatkan diblokir atau diputuskannya fasilitas listrik dan/atau telepon, maka biaya aktivasi maupun denda-denda yang timbul menjadi tanggungjawab PIHAK KETIGA sepenuhnya dan wajib dibayarkan kepada PIHAK KEDUA.
5. Apabila PIHAK KETIGA berkeinginan untuk menambah daya listrik dan/atau menambah fasilitas sambungan telepon, maka penambahan tersebut akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA dan biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan hal tersebut ditanggung dan wajib dibayar oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA.
6. PIHAK KETIGA tidak diperkenankan mengadakan perubahan, penambahan dan/atau penyambungan aliran listrik dan telepon termasuk namun tidak terbatas pada penggantian alat-alat listrik dan sambungan telepon, tanpa ijin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA dengan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.8 Perjanjian ini.
7. PIHAK KETIGA tidak diperkenankan untuk merubah atau merusak alat kwh meter dan/atau pesawat telepon dengan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.8 Perjanjian ini.
8. Terhadap pelanggaran ketentuan dalam Pasal 5.6 dan 5.7 di atas, maka PIHAK PERTAMA atas permintaan/usulan dari PIHAK KEDUA, berhak untuk membatalkan pemakaian Tempat Usaha secara sepihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan PIHAK KETIGA wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan terawat dan terpelihara sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.
9. PIHAK KEDUA diwajibkan untuk menutup asuransi atas Gedung termasuk Tempat Usaha kepada suatu perusahaan asuransi. Pembayaran biaya premi asuransi atas Gedung dan Tempat Usaha merupakan tanggung jawab dari PIHAK KETIGA, dengan besaran biaya premi akan ditentukan kemudian. Penutupan asuransi dimaksud tidak termasuk terhadap barang-barang di dalam Tempat Usaha PIHAK KETIGA, dikarenakan penutupan asuransi atas barang-barang yang terletak di dalam Tempat Usaha PIHAK KETIGA tersebut merupakan kewajiban dan tanggung jawab dari PIHAK KETIGA sepenuhnya.
10. PIHAK KETIGA diwajibkan untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Tempat Usaha yang pembayarannya dikoordinasikan oleh PIHAK KEDUA dan besarnya disesuaikan dengan luas Tempat Usaha. Besarnya biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Gedung dan Tempat Usaha akan ditentukan kemudian oleh instansi yang berwenang.
11. a. Biaya perpanjangan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) wajib dibayarkan oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK PERTAMA setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku. Biaya perpanjangan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) dapat dibayarkan secara langsung kepada PIHAK PERTAMA atau melalui bank yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA. Besar dan jadwal pembayarannya akan ditetapkan kemudian dari waktu ke waktu oleh PIHAK PERTAMA.
b. Dalam hal PIHAK KETIGA belum atau tidak melakukan pembayaran biaya perpanjangan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.11.a di atas, maka PIHAK KETIGA dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

12. Apabila pembayaran-pembayaran sebagaimana disebutkan pada Pasal 5.2 dan Pasal 5.3 Perjanjian ini belum dilaksanakan oleh PIHAK KETIGA dan/atau belum diterima PIHAK KEDUA dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, dengan tidak mengurangi kewajiban PIHAK KETIGA untuk membayar denda yang diwajibkan, maka atas Tempat Usaha tersebut, PIHAK PERTAMA atas permintaan PIHAK KEDUA berhak untuk memutuskan/mematikan seluruh fasilitas yang ada pada Tempat Usaha dan melakukan penutupan sementara atas Tempat Usaha, dengan ketentuan didahului 3 (tiga) kali surat peringatan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KETIGA, dengan tenggang waktu masing-masing surat peringatan tersebut adalah 7 (tujuh) hari kalender, yang jangka waktu dari seluruh surat peringatan tersebut adalah tetap merupakan bagian atau termasuk dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender tersebut.
13. a. Apabila PIHAK KETIGA telah melakukan lunggakan atas kewajiban dimaksud dalam Pasal 5.12 Perjanjian ini selama 3 (tiga) kali pembayaran dengan tidak mengurangi kewajiban PIHAK KETIGA untuk membayar biaya-biaya yang terhutang maupun denda-denda yang wajib dibayarkan, maka dengan ini PIHAK KETIGA menyatakan bahwa pemakaian Tempat Usaha berdasarkan Perjanjian ini disepakati menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan oleh karenanya seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, tidak dapat dikembalikan lagi.
- b. Dalam hal terjadinya pembatalan atas hak pemakaian Tempat Usaha dimaksud dalam Pasal 5.13.a di atas, maka PIHAK KETIGA wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan terawat dan terpelihara sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.
14. Untuk setiap penerimaan pembayaran biaya-biaya dari PIHAK KETIGA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.2, Pasal 5.3, Pasal 5.9 dan/atau Pasal 5.10 Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA wajib memberikan tanda penerimaan (kuitansi) yang sah. Sedangkan, untuk setiap penerimaan pembayaran biaya dari PIHAK KETIGA dimaksud dalam Pasal 5.11 Perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA wajib memberikan tanda penerimaan (kuitansi) yang sah apabila pembayaran dilakukan secara langsung kepada PIHAK PERTAMA atau apabila pembayaran dilakukan melalui bank yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA maka bukti pembayaran yang dikeluarkan oleh bank tersebut berlaku sebagai tanda penerimaan (kuitansi) yang sah.
15. PARA PIHAK sepakat bahwa keamanan di dalam masing-masing Tempat Usaha yang dipakai PIHAK KETIGA menjadi tanggung jawab masing-masing PIHAK KETIGA tersebut sepenuhnya, dan mengenai keamanan tersebut PIHAK KETIGA harus tetap berkoordinasi dengan pihak keamanan dari PIHAK PERTAMA atau PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 6

PENYERAHAN FISIK TEMPAT USAHA DAN DEKORASI

1. a. Dengan tetap memperhatikan syarat dan ketentuan mengenai penyerahan fisik Tempat Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.1.b dan Pasal 6.1.c Perjanjian ini, PIHAK KEDUA akan menyerahkan fisik Tempat Usaha kepada PIHAK KETIGA selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2005 (tiga puluh satu desember dua ribu lima). Dalam hal PIHAK KEDUA oleh karena sebab apapun tidak dapat menyerahkan fisik Tempat Usaha pada waktu yang disebutkan di atas, maka PIHAK KEDUA diberikan tambahan masa tenggang waktu selama 90 (sembilan puluh) hari kalender untuk menyerahkan fisik Tempat Usaha.

b. Penyerahan fisik Tempat Usaha bagi PIHAK KETIGA yang telah melunasi seluruh pembayaran yang diwajibkan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 dan Lampiran II Perjanjian ini adalah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- i. Atas penyerahan fisik Tempat Usaha, PARA PIHAK akan menandatangani suatu Berita Acara Penyerahan Fisik Tempat Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.1 Perjanjian ini.
- ii. Untuk melakukan penyerahan fisik atas Tempat Usaha tersebut, maka PIHAK KEDUA akan melakukan pemanggilan secara tertulis kepada PIHAK KETIGA, sehingga apabila PIHAK KETIGA dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal yang telah ditentukan dalam surat pemanggilan, tanpa alasan yang sah dan dapat diterima oleh PIHAK KEDUA, ternyata belum juga melakukan dan memenuhi penerimaan atas penyerahan fisik Tempat Usaha, maka untuk saat ini dan nanti pada waktunya PIHAK KETIGA bersama dengan Perjanjian ini memberikan kuasa kepada PIHAK KEDUA untuk melakukan penerimaan Tempat Usaha untuk dan atas nama PIHAK KETIGA, sehingga sejak diterimanya penyerahan fisik atas Tempat Usaha tersebut, maka segala beban biaya yang timbul dari Tempat Usaha sepenuhnya menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh PIHAK KETIGA.

c. Apabila PIHAK KETIGA belum melunasi seluruh pembayaran yang diwajibkan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 dan Lampiran II Perjanjian ini, maka PIHAK KETIGA sepakat untuk tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima Fisik Tempat Usaha sampai dengan dilunasinya pembayaran tersebut.

Meskipun PIHAK KETIGA belum melunasi seluruh pembayaran yang diwajibkan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 dan Lampiran II Perjanjian ini, kewajiban-kewajiban PIHAK KETIGA termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran biaya-biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Perjanjian ini tetap berlaku bagi PIHAK KETIGA yang bersangkutan, yaitu:

- i. dalam hal masih terdapat kewajiban PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA yang belum dipenuhi oleh PIHAK KETIGA termasuk namun tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Pemakaian Tempat Usaha dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan Harga Pemakaian Tempat Usaha, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk menunda penyerahan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA.
- ii. dalam hal PIHAK KETIGA menggunakan fasilitas kredit bank maka PIHAK KETIGA memberikan kewenangan kepada PIHAK KEDUA untuk menyerahkan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) kepada bank.

d. Apabila PIHAK KEDUA terlambat menyerahkan fisik Tempat Usaha sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Perjanjian ini, yaitu telah terlewatnya tanggal batas penyerahan fisik dan batas tenggang waktu yang ditentukan di dalam Pasal 6.1.a Perjanjian ini, maka atas keterlambatan penyerahan fisik Tempat Usaha tersebut, PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar 1⁰⁰/₁₀₀ (satu per mil) seliap hari keterlambatan dari jumlah yang telah diterima PIHAK KEDUA dari PIHAK KETIGA, terhitung sejak hari pertama keterlambatan sampai dengan dapat dilaksanakannya penyerahan fisik Tempat Usaha oleh PIHAK PERTAMA, dengan total keseluruhan maksimal denda adalah 5 % (lima persen).

2. Terhitung sejak serah terima fisik atas Tempat Usaha, maka:

a. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tidak lagi bertanggung jawab atas masing-masing kondisi Tempat Usaha PIHAK KETIGA;

8 

- b. Segala resiko yang berkaitan dengan Tempat Usaha menjadi beratih kepada PIHAK KETIGA;
 - c. Segala beban yang timbul berkenaan dengan pemakaian dan penggunaan Tempat Usaha, termasuk namun tidak terbatas pada pajak-pajak ataupun biaya-biaya pembayaran lainnya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh PIHAK KETIGA sepenuhnya.
3. Terhitung sejak tanggal Berita Acara Penyerahan Fisik Tempat Usaha, maka PIHAK KETIGA diberi waktu sampai dengan 30 (tiga puluh) hari kalender untuk melakukan fitting out atau pekerjaan interior, finishing/perbaikan dan peningkatan kualitas Tempat Usaha (selanjutnya disebut dengan "Dekorasi"), dengan ketentuan:
- a. Dekorasi tidak termasuk pekerjaan untuk merubah, mengganti dan atau semacam itu terhadap dan atau dalam struktur bangunan dan Tempat Usaha termasuk namun tidak terbatas kepada perubahan setiap instalasi listrik, telepon dan instalasi lainnya.
 - b. PIHAK KETIGA berhak dan berwenang untuk melakukan Dekorasi dengan biaya sendiri tanpa pungutan apapun. PIHAK KETIGA berhak menunjuk pihak lain untuk melakukan Dekorasi dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6.3.c di bawah ini.
 - c. Untuk melakukan Dekorasi, PIHAK KETIGA wajib untuk:
 - i. mengajukan permohonan dan rencana kerja Dekorasi kepada PIHAK KEDUA termasuk menyerahkan identitas dari pihak yang akan melakukan Dekorasi;
 - ii. menyerahkan sejumlah uang jaminan kepada PIHAK KEDUA yang besarnya akan ditetapkan kemudian oleh PIHAK KEDUA. Uang jaminan tersebut akan dikembalikan apabila tidak terjadi suatu kerusakan terhadap Tempat Usaha dan/atau Gedung, dan setelah PIHAK KETIGA menyediakan minimal 1 (satu) perangkat alat pemadam kebakaran.
 - d. PIHAK KEDUA berhak untuk menghentikan pekerjaan Dekorasi apabila PIHAK KETIGA atau pihak yang ditunjuk untuk melakukan Dekorasi tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.
 - e. Apabila PIHAK KETIGA bermaksud untuk menggabungkan antara dua tempat usaha atau lebih, maka PIHAK KETIGA wajib mengajukan permohonan pembongkaran dinding pemisah kepada PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA dan membuat surat pernyataan kesanggupan untuk mengembalikan tempat usaha sesuai dengan keadaan tempat usaha pada saat penyerahan fisik tempat usaha.
4. Masa pemeliharaan atas Tempat Usaha (selanjutnya disebut "Masa Pemeliharaan") berlangsung selama 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal Berita Acara Penyerahan Fisik Tempat Usaha. Dalam Masa Pemeliharaan, PIHAK KETIGA dapat mengajukan perbaikan kepada PIHAK KEDUA dalam hal terdapat kerusakan fasilitas dan Tempat Usaha. Lewatnya Masa Pemeliharaan atau setelah dilakukannya Dekorasi atas Tempat Usaha menyebabkan hilangnya hak PIHAK KETIGA untuk mengajukan perbaikan atas kerusakan kepada PIHAK KEDUA, sehingga seluruh biaya perbaikan atas kerusakan menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 7

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA DAN PIHAK KEDUA

1. PIHAK PERTAMA berhak antara lain termasuk namun tidak terbatas yang diatur dalam pasal ini:
 - a. memberikan saran kepada PIHAK KETIGA demi kebaikan bersama antara sesama pemakai tempat usaha;

- b. menetapkan besarnya biaya perpanjangan dan/atau penggantian Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) , dari waktu ke waktu;
 - c. mengadakan pemeriksaan tentang keadaan Tempat Usaha apabila diperlukan setiap saat pada jam-jam buka Tempat Usaha PIHAK KETIGA, dengan pemberitahuan tertulis sebelumnya dan tidak mengganggu operasional usaha PIHAK KETIGA;
 - d. dibebaskan dari tanggung jawab kerugian oleh PIHAK KETIGA jika menemukan hal-hal yang perlu ditangani didalam Tempat Usaha dan sekitarnya (misalnya: kebakaran, dan lain-lain) dan terpaksa membobol atau memecahkan kaca atau pintu milik PIHAK KETIGA;
 - e. atas segala hasil perubahan dan/atau pekerjaan perbaikan dan/atau Dekorasi pada Tempat Usaha yang telah dilakukan berupa perubahan dan/atau perbaikan pekerjaan termasuk namun tidak terbatas pada keramik, ducting, plumbing dan instalasi yang nantinya akan menjadi milik PIHAK PERTAMA pada waktu berakhirnya perjanjian di antara PARA PIHAK berdasarkan Perjanjian ini dan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Perjanjian ini;
 - f. menetapkan segala ketentuan dan peraturan yang berlaku di area Pasar Regional Tanah Abang Blok A, termasuk namun tidak terbatas untuk menetapkan dan memberlakukan ketentuan dan peraturan yang baru, atau merubah, menambah dengan ketentuan dan peraturan lainnya;
 - g. menetapkan dan melaksanakan segala sanksi kepada PIHAK KETIGA, termasuk namun tidak terbatas pada pemberitahuan, peringatan, tegoran, penghentian/pemutusan atas fasilitas-fasilitas di dalam Tempat Usaha, maupun penyegelan dan/atau penutupan Tempat Usaha, apabila terjadi pelanggaran ketentuan Perjanjian ini oleh PIHAK KETIGA.
2. PIHAK PERTAMA berkewajiban antara lain termasuk namun tidak terbatas yang diatur dalam pasal ini:
- a. mengurus semua izin usaha dari instansi pemerintah terkait untuk kepentingan PIHAK PERTAMA atas penggunaan atau peruntukan Gedung tersebut;
 - b. wajib memperhatikan, mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan kegiatan usaha PIHAK PERTAMA. Pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA sepenuhnya;
 - c. wajib menerbitkan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) dan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT), serta wajib memberikan ijin perpanjangan atas Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) ataupun memberikan penggantian Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) apabila terjadi kehilangan (yang diterbitkan setelah PIHAK KETIGA membayar seluruh biaya perpanjangan atau biaya penggantian Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) dimaksud dan melengkapi dokumen yang diperlukan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KETIGA telah memenuhi segala kewajiban yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, tanpa terkecuali). Besarnya biaya perpanjangan atau penggantian Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA dari waktu ke waktu.
3. PIHAK KEDUA berhak antara lain termasuk namun tidak terbatas yang diatur dalam pasal ini:
- a. menerima pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha dari PIHAK KETIGA, berikut mengeluarkan tanda penerimaan (kuitansi) yang sah, dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan pemasaran Tempat Usaha kepada PIHAK KETIGA;
 - b. berdasarkan surat penunjukkan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, menerima pembayaran Biaya Pengelolaan Pasar (Service Charge), asuransi, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biaya pemakaian listrik, telepon, air, dari PIHAK KETIGA sesuai dengan jumlah dan batas waktu yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.;

- c. memberikan ijin kepada PIHAK KETIGA untuk melakukan pekerjaan Dekorasi atas Tempat Usaha atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK KETIGA.
4. PIHAK KEDUA berkewajiban antara lain termasuk namun tidak terbatas yang diatur dalam pasal ini:
- memberikan tanda penerimaan (kuitansi) yang sah atas setiap dan segala pembayaran-pembayaran kepada PIHAK KETIGA;
 - menjaga dan memelihara agar fasilitas pada Gedung berfungsi sebagaimana mestinya;
 - memperbaiki kerusakan atau gangguan pada fasilitas dalam Tempat Usaha yang bukan disebabkan oleh kelalaian dari PIHAK KETIGA;
 - memelihara penampitan Gedung sehingga Gedung senantiasa dalam keadaan baik.

Pasal 8
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KETIGA

1. PIHAK KETIGA berhak antara lain termasuk namun tidak terbatas yang diatur pada pasal ini:
- menerima Tempat Usaha untuk kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Pasar Regional Tanah Abang Blok A, sesuai dengan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) dan Surat Ijin Pemakaian Tempat- (SIPT) dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini, serta sesuai dengan Perjanjian ini.
 - melakukan pekerjaan Dekorasi;
 - menambah fasilitas-fasilitas yang ada dalam Tempat Usaha termasuk namun tidak terbatas pada penambahan saluran telepon, penambahan daya listrik, dengan seluruh biaya akibat adanya penambahan fasilitas tersebut menjadi beban dan harus dibayar oleh PIHAK KETIGA sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA;
 - memasang papan nama/reklame/sign board milik PIHAK KETIGA pada tempat yang telah disediakan pada Tempat Usaha dalam ukuran yang diperbolehkan atau ditentukan oleh PIHAK KEDUA.
2. PIHAK KETIGA berkewajiban antara lain termasuk namun tidak terbatas yang diatur dalam pasal ini:
- menjaga tenggang rasa antara sesama pemakai Tempat Usaha dalam Gedung;
 - tidak memakai dan/atau menggunakan tempat-tempat atau bagian-bagian ruangan diluar batas Tempat Usaha sesuai dengan Berita Acara Pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.2.a Perjanjian ini;
 - menjaga kebersihan dan memelihara Tempat Usaha dengan sebaik-baiknya seperti seorang pemilik yang bijaksana, atas biaya dari PIHAK KETIGA sendiri, serta menjaga kelestarian lingkungan sekitarnya;
 - membayar dengan tertib dan lunas seluruh pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha dan biaya-biaya sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 4 dan Lampiran II Perjanjian ini, serta membayar setiap dan seluruh biaya lainnya, antara lain termasuk namun tidak terbatas pada Biaya Pengelolaan Pasar (Service Charge), biaya perpanjangan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT), biaya pemakaian telepon, listrik, air, Pajak Bumi dan Bangunan, premi asuransi atas Gedung dan Tempat Usaha, dengan jangka waktu pembayaran sesuai yang telah ditetapkan oleh PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA;
 - memohon ijin secara tertulis kepada PIHAK KEDUA apabila hendak melakukan Dekorasi atas Tempat Usaha dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6.3 Perjanjian ini;

- f. menyediakan minimal 1 (satu) buah perangkat alat pemadam kebakaran yang layak pakai dan/atau sesuai dengan standar pemadam kebakaran yang berlaku, atas biaya PIHAK KETIGA sendiri dan selanjutnya akan menjadi milik PIHAK KETIGA;
- g. memakai dan/atau mempergunakan Tempat Usaha dengan sebaik-baiknya dengan ketentuan bahwa berat beban total barang dagangan (furniture dan orang) yang dapat diletakkan di dalam Tempat Usaha tidak melebihi 250 (dua ratus lima puluh) kg/m². Kerusakan atas Tempat Usaha dan/atau bagian dari bangunan Tempat Usaha akibat pelanggaran hal ini akan menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KETIGA sepenuhnya;
- h. mengikuti dan tunduk kepada semua ketentuan dan/atau peraturan yang diberlakukan dari waktu ke waktu oleh PIHAK PERTAMA atau PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA untuk mengelola Gedung termasuk Tempat Usaha tersebut;
- i. mengurus semua perijinan yang diperlukan oleh PIHAK KETIGA untuk dapat menjalankan usaha pada Tempat Usaha dengan biaya ditanggung oleh PIHAK KETIGA sepenuhnya;
- j. memperpanjang Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) setiap tahun dan memiliki Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) selama masa hak pemakaian Tempat Usaha berlangsung;
- k. memperbaiki segala kerusakan dari Tempat Usaha yang diakibatkan karena pemakaian, kesafahan dan/atau kelalaian oleh PIHAK KETIGA dengan beban biaya PIHAK KETIGA sendiri;
- l. tidak menjadikan Tempat Usaha sebagai tempat hunian ataupun membiarkan Tempat Usaha untuk dihuni atau dijadikan tempat bermalam oleh PIHAK KETIGA, karyawan PIHAK KETIGA, atau pihak lain manapun juga;
- m. menjaga kesopanan, kesusilaan, tidak melakukan perjudian, meminum minuman keras, memakai narkotika dan obat-obatan terlarang (psikotropika), atau melakukan tindakan-tindakan lain sejenisnya, ataupun melakukan tindakan-tindakan lainnya yang dapat membahayakan keselamatan jiwa seseorang di lokasi Gedung;
- n. membuka usaha di Tempat Usaha sesuai dengan peruntukannya dan mengisi barang dagangan sesuai dengan jenis jualan yang sudah ditentukan dalam Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) dan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT).

Pasal 9
KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEUR)

1. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) dalam Perjanjian ini adalah peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan PARA PIHAK untuk memperkirakan dan mencegahnya, termasuk namun tidak terbatas pada kejadian perang, pemberontakan, gangguan sipil, bencana alam, huru-hara, kebakaran, perubahan peraturan perundang-undangan, kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter yang mengakibatkan terjadinya penundaan atau kegagalan dalam pelaksanaan sebagian atau seluruh pelaksanaan berdasarkan Perjanjian ini ataupun menyebabkan PARA PIHAK tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, ataupun Tempat Usaha berada dalam keadaan tidak dapat ditempati atau digunakan (selanjutnya disebut "Keadaan Memaksa").
2. Dalam hal terjadi Keadaan Memaksa, maka pihak yang terkena Keadaan Memaksa wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak lainnya mengenai adanya Keadaan Memaksa. Pemberitahuan tersebut dilakukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah terjadinya Keadaan Memaksa. Dalam hal demikian, PARA PIHAK akan mengadakan pertemuan untuk mendapatkan pemecahan masalah dan jalan keluar terbaik bagi PARA PIHAK.

- k
3. a. Dalam hal Gedung termasuk Tempat Usaha rusak atau musnah baik sebagian atau seluruhnya sebagai akibat Keadaan Memaksa dan jenis-jenis Keadaan Memaksa tersebut dilindungi oleh suatu perusahaan asuransi sebagaimana tertuang dalam polis asuransi, maka PIHAK KEDUA, dengan itikad baik harus segera mengusahakan mengurus pencairan klaim asuransi tersebut dan segera setelah itu PIHAK PERTAMA diwajibkan untuk membangun Gedung dan Tempat Usaha dengan mempergunakan uang klaim asuransi yang diperoleh. Apabila klaim asuransi yang diperoleh ternyata tidak mencukupi keseluruhan biaya yang diperlukan untuk pembangunan dan/atau perbaikan kembali Gedung dan Tempat Usaha, maka kekurangan biaya tersebut akan ditanggung bersama-sama oleh PIHAK KETIGA dan para pemakai tempat usaha lainnya secara proporsional. Dalam hal PIHAK KETIGA tidak bersedia untuk menanggung kekurangan biaya dimaksud, maka hak pemakaian Tempat Usaha menjadi batal.
 - b. Waktu yang diperlukan untuk membangun dan/atau memperbaiki Gedung dan Tempat Usaha apabila terjadi Keadaan Memaksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.3.a di atas tidak akan diperhitungkan ke dalam Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha, dan apabila Gedung dan Tempat Usaha tersebut sudah selesai dibangun dan/atau diperbaiki, maka PIHAK KETIGA berhak untuk meneruskan sisa Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha yang belum dipakainya.
4. Apabila ternyata jenis kejadian Keadaan Memaksa tersebut tidak dilindungi oleh suatu perusahaan asuransi sebagaimana tertuang dalam polis asuransi, maka masing-masing PIHAK dibebaskan dari tanggung jawab berdasarkan Perjanjian ini.
 5. Selama masa pembangunan dan/atau perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.3 di atas, maka PIHAK KETIGA setuju dan berjanji untuk bersedia ditempatkan di tempat penampungan sementara yang akan disediakan oleh PIHAK PERTAMA, dan tidak akan menuntut PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK KEDUA atas segala kerugian yang timbul dan diderita oleh PIHAK KETIGA oleh karena terjadinya Keadaan Memaksa tersebut.

Pasal 10

PENGALIHAN DAN/ATAU PENJAMINAN HAK PEMAKAIAN ATAS TEMPAT USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

1. PIHAK KETIGA tidak diperbolehkan untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan hak pemakaian atas Tempat Usaha baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain sebelum seluruh kewajiban pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan Harga Pemakaian Tempat Usaha dilunasi oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK KEDUA.
2. PIHAK KETIGA yang hendak mengalihkan hak pemakaian atas Tempat Usaha wajib untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. mengajukan permohonan tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA untuk memperoleh persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA;
 - b. membayar biaya administrasi atas pengalihan hak pemakaian atas Tempat Usaha sesuai dengan ketentuan mengenai pengenaan biaya pengalihan atas hak pemakaian Tempat Usaha yang berlaku di PIHAK PERTAMA;
 - c. melunasi seluruh kewajiban dan/atau biaya-biaya yang masih terhutang, termasuk namun tidak terbatas antara lain kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan Pasar (Service Charge), biaya pemakaian listrik, telepon dan air, biaya perpanjangan ataupun penggantian, SIPT (Surat Ijin Pemakaian Tempat), pembayaran premi asuransi, pajak-pajak, dan biaya-biaya lainnya yang ada;

- d. menanggung pajak yang timbul sehubungan dengan pengalihan hak pemakaian atas Tempat Usaha dari PIHAK KETIGA kepada pihak lain.
3. Pengalihan hak pemakaian Tempat Usaha sah apabila seluruh ketentuan dimaksud dalam Pasal 10.2 di atas dipenuhi oleh PIHAK KETIGA dan PIHAK PERTAMA memberikan persetujuan tertulis atas pengalihan tersebut.
4. Ketentuan Pasal 10.4 ini berlaku khusus bagi PIHAK KETIGA yang (i) merupakan pedagang eks kebakaran dan pedagang eksisting dan (ii) memperoleh Tempat Usaha yang merupakan tempat usaha ke-1 sebagaimana disebutkan dalam Surat Penunjukkan Tempat:
- PIHAK KETIGA tidak diperkenankan untuk mengalihkan hak pemakaian atas Tempat Usaha ke-1 (kesatu) tersebut dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal Berita Acara Penyerahan Fisik Tempat Usaha, kecuali pemegang Surat Penunjukkan Tempat untuk Tempat Usaha ke-1 (kesatu) telah meninggal dunia sebelum Surat Penunjukkan Tempat itu diambil oleh ahli waris yang dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang;
 - dalam hal PIHAK KETIGA tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran atas Harga Pemakaian Tempat Usaha untuk Tempat Usaha ke-1 (kesatu) sebelum berakhirnya kewajiban PIHAK KETIGA untuk melakukan pembayaran angsuran, maka PARA PIHAK sepakat bahwa PIHAK KETIGA akan mengembalikan hak pemakaian atas Tempat Usaha ke-1 (kesatu) tersebut kepada PIHAK KEDUA, dan oleh karenanya PIHAK KEDUA akan mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KETIGA setelah dipotong dengan pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya;
 - dalam hal pembayaran atas Harga Pemakaian Tempat Usaha untuk Tempat Usaha ke-1 (kesatu) tersebut mempergunakan fasilitas kredit bank dan terjadi kemacetan pembayaran sebelum berakhirnya kewajiban PIHAK KETIGA untuk melakukan pembayaran angsuran kepada bank, maka PARA PIHAK sepakat bahwa PIHAK KETIGA wajib mengalihkan hak pemakaian atas Tempat Usaha untuk Tempat Usaha ke-1 (kesatu) tersebut kepada PIHAK KEDUA dengan harga pengalihan sebesar Harga Pemakaian Tempat Usaha sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 dan Lampiran II Perjanjian ini setelah dipotong dengan pajak dan biaya-biaya lainnya;
 - apabila PIHAK KETIGA melanggar ketentuan dimaksud dalam Pasal 10.4.a di atas, dengan tidak mengurangi ketentuan dimaksud dalam Pasal 10.4.b dan Pasal 10.4.c di atas maka PARA PIHAK sepakat bahwa PIHAK PERTAMA atas permohonan PIHAK KEDUA dapat membatalkan hak dari PIHAK KETIGA atau pihak yang menerima pengalihan atas hak pemakaian Tempat Usaha;
 - dalam hal terjadinya pembatalan atas hak pemakaian Tempat Usaha dimaksud dalam Pasal 10.4.d di atas, maka PIHAK KETIGA wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan terawat dan terpelihara sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini
5. PIHAK KETIGA berkewajiban menjamin bahwa pihak lain yang menerima pengalihan hak pemakaian atas Tempat Usaha tunduk dan terikat pada persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini serta wajib mengikuti semua ketentuan, peraturan, persyaratan, dan prosedur yang berlaku sebagai pemakai Tempat Usaha pada Pasar Regional Tanah Abang Blok A.
6. Masa hak pemakaian atas Tempat Usaha yang merupakan hak dari pihak penerima pengalihan adalah TERBATAS pada sisa masa hak pemakaian Tempat Usaha dari PIHAK KETIGA, dengan tetap memperhatikan setiap dan segala ketentuan dalam Perjanjian ini.

7. Selama seluruh ketentuan dan persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 Perjanjian ini belum terpenuhi, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA hanya mengakui bahwa hak pemakaian Tempat Usaha adalah hak dari PIHAK KETIGA, sehingga segala kewajiban yang timbul dari Tempat Usaha tersebut adalah tetap masih merupakan tanggung jawab dan kewajiban dari PIHAK KETIGA sepenuhnya.

Pasal 11

**PERJANJIAN INI BERLAKU BAGI PIHAK LAIN ATAU PENERIMA HAK
DARI MASING-MASING PIHAK**

1. Ketentuan dalam Perjanjian ini tidak berakhir bilamana PIHAK PERTAMA dilikuidasi/dibubarkan dan/atau tanah dan/atau Gedung dimana Tempat Usaha tersebut berada dijual/dipindahkan/dialihkan/disita haknya baik secara bersama-sama atau tidak bersama-sama kepada pihak lain, dengan demikian maka segala ketentuan dan syarat pemakaian Tempat Usaha berdasarkan Perjanjian ini tetap berlaku bagi para penerima pengalihan hak tersebut atau pihak lain sebagai penerima pengalihan hak terakhir dari PIHAK PERTAMA atau pemilik sebelumnya, dan harus tunduk dan mentaati seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam Perjanjian ini.
2. Ketentuan dalam Perjanjian ini tidak berakhir bilamana PIHAK KETIGA mengalihkan Tempat Usaha kepada pihak lain, dan oleh karenanya segala ketentuan dan syarat dalam Perjanjian ini tetap berlaku bagi pihak lain selaku penerima pengalihan hak tersebut.

Pasal 12

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

1. Perjanjian ini berakhir dalam hal:
 - a. habisnya masa berlaku Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) dan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Perjanjian ini; atau
 - b. dibatalkannya Perjanjian ini dan/atau dicabutnya Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha (SHPTU) dan Surat Ijin Pemakaian Tempat (SIPT) oleh PIHAK PERTAMA dalam hal terjadinya peristiwa-peristiwa dimaksud dalam Pasal 4.4 atau Pasal 5.8 atau Pasal 5.13.a atau Pasal 10.4.d Perjanjian ini; atau
 - c. terjadinya suatu Keadaan Memaksa dimaksud dalam Pasal 9.4 Perjanjian ini; atau
 - d. sebelum berakhirnya Jangka Waktu Pemakaian Tempat Usaha, PIHAK KETIGA memutuskan Perjanjian ini secara sepihak. Dalam hal demikian, maka PIHAK KETIGA tidak dapat menuntut apapun termasuk menuntut pengembalian pembayaran yang telah dibayarkan oleh PIHAK KETIGA kepada PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK KEDUA dan PIHAK KETIGA wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan terawat dan terpelihara sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.
2. Dalam hal pengakhiran Perjanjian berdasarkan ketentuan pasal 12.1.b, Pasal 12.1.c, dan Pasal 12.1.d, maka Perjanjian ini berakhir pada tanggal yang tercantum dalam surat pemberitahuan tertulis dari PIHAK PERTAMA mengenai pembatalan/pengakhiran Perjanjian ini.
3. PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan dalam Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap pengakhiran perjanjian berdasarkan Perjanjian ini, sehingga pengakhiran perjanjian berdasarkan Perjanjian ini dapat dilakukan secara sah cukup dengan surat pemberitahuan secara tertulis dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KETIGA tanpa perlu memperoleh keputusan Hakim.

Pasal 13
PENGOSONGAN DAN PENGEMBALIAN TEMPAT USAHA

1. Dalam hal Perjanjian ini berakhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1 juncto Pasal 12.1.a Perjanjian ini, maka PIHAK KETIGA wajib mengosongkan Tempat Usaha untuk selanjutnya mengembalikan Tempat Usaha kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal 30 Desember 2025.
2. a. Dalam hal Perjanjian ini berakhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.1.b atau Pasal 12.1.d Perjanjian ini, maka PIHAK KETIGA wajib mengosongkan Tempat Usaha dan mengembalikan Tempat Usaha dalam keadaan terawat dan terpelihara kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal yang tercantum dalam surat pemberitahuan tertulis dari PIHAK PERTAMA mengenai pembatalan/pengakhiran Perjanjian ini
b. Apabila pada saat pengembalian, Tempat Usaha tidak dalam keadaan terawat dan terpelihara ataupun terdapat kerusakan pada Tempat Usaha termasuk perubahan terhadap partisi yang menempel pada Tempat Usaha, maka PIHAK KETIGA wajib memperbaikinya dalam waktu 10 (sepuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian ini, dan apabila PIHAK KETIGA tidak juga memperbaikinya dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka PIHAK PERTAMA atau PIHAK KEDUA berhak untuk memperbaikinya sendiri dengan beban biaya yang sepenuhnya ditanggung oleh PIHAK KETIGA.
3. Perihal pengosongan tersebut, PIHAK KETIGA, dengan Perjanjian ini, memberi kuasa kepada PIHAK PERTAMA untuk:
 - a. mengosongkan dan mengeluarkan setiap dan semua barang milik PIHAK KETIGA maupun milik pihak lain yang berada di dalam Tempat Usaha dengan ketentuan bahwa setiap dan segala resiko kerusakan, cacat dan/atau kehilangan dari barang-barang yang terdapat di dalam Tempat Usaha adalah menjadi tanggung jawab PIHAK KETIGA sepenuhnya;
 - b. menjalankan setiap dan segala tindakan yang diperlukan agar dapat menerima kembali Tempat Usaha dalam keadaan kosong;
 - c. meminta bantuan kepada pihak yang berwajib.
4. Pengosongan dan pengembalian Tempat Usaha dilakukan dengan tetap tunduk dan memperhatikan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
5. PIHAK KETIGA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dari setiap dan segala tuntutan, keberatan, gugatan sebagai akibat dari tindakan pengosongan tersebut.

Pasal 14
HUKUM YANG BERLAKU DAN PENYELESAIAN SENGKETA

1. Perjanjian ini tunduk dan ditafsirkan sesuai dengan hukum negara Republik Indonesia.
2. Apabila timbul perselisihan di antara PARA PIHAK mengenai Perjanjian ini berikut perubahannya (jika ada), maka perselisihan itu akan diselesaikan oleh PARA PIHAK dengan jalan musyawarah berdasarkan itikad baik untuk mencapai mufakat, tetapi bilamana perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Pasal 15
DOMISILI

Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya PARA PIHAK memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak dapat berubah di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Pasal 16
LAIN – LAIN

1. Setiap pemberitahuan, tuntutan, permintaan, tawaran dan surat menyurat sehubungan dengan Perjanjian ini dan komunikasi lain yang relevan wajib dilakukan secara tertulis dan dikirim melalui surat tercatat, facsimile, teleks, kabel atau diantar oleh kurir ke alamat koresponden yang tertulis di bawah ini atau ke alamat yang sewaktu-waktu diberitahukan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya:

- **PIHAK PERTAMA**

PD. PASAR JAYA

Alamat : Jl. Pramuka Ps. Pramuka Lt. IV Jakarta 13140
Telepon : 021 - 8580864, 8680421, 86806427-29
Faksimili : 021 - 8580629
Up. : Direktur Utama

- **PIHAK KEDUA**

PT PRIAMANAYA DJAN INTERNATIONAL

Alamat : Gedung Pasar Tanah Abang Blok A, Lt. 12
Jl. KH. Fachrudin, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Telepon : 021 -
Faksimili : 021 -
Up. : Divisi Hukum

- **PIHAK KETIGA**

Nama :

Alamat : Jl. Palmerah Utara II RT. RW Palmerah, Jakarta Barat

Telepon : 021 -
Faksimili : 021 -

Apabila terjadi perubahan pada alamat tersebut di atas, maka dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender, pihak yang mengalami perubahan alamat tersebut wajib untuk memberitahukannya secara tertulis kepada pihak lainnya.

2. Acuan terhadap suatu ketentuan, undang-undang atau peraturan-peraturan harus diartikan sebagai acuan terhadap ketentuan, undang-undang atau peraturan-peraturan tersebut berikut perubahan dan penggantinya yang diundangkan dari waktu ke waktu.
3. Dalam Perjanjian ini, penggunaan kata atau istilah yang bersifat tunggal mencakup juga pengertian hal yang bersifat jamak dan demikian pula sebaliknya.
4. Judul Perjanjian ini dan judul-judul dari tiap pasal hanya dimaksudkan untuk kemudahan dan tidak dipergunakan di dalam penafsiran setiap pasal dan ayat-ayat dari Perjanjian ini.
5. Setiap dan seluruh lampiran Perjanjian ini merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
6. Kuasa-kuasa yang telah diberikan diantara PARA PIHAK adalah kuasa-kuasa yang penting, dan merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian ini, sehingga karenanya tanpa adanya kuasa tersebut maka Perjanjian ini tidak akan dilangsungkan diantara PARA PIHAK. Kuasa-kuasa tersebut tidak berakhir karena sebab-sebab yang mengakhiri kuasa, dan berlangsung terus menerus hingga tercapainya maksud dari pemberian kuasa tersebut.
7. Perjanjian ini menggantikan dan mencakup keseluruhan kesepakatan dan janji-janji PARA PIHAK, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya dan memuat seluruh ungkapan dan pengertian yang ada sebelumnya di antara PARA PIHAK mengenai perbuatan hukum ini.

8. Sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama, PIHAK KEDUA diberi hak penuh untuk memasarkan Tempat Usaha dan mengelola bangunan Pasar Regional Tanah Abang Blok A selama jangka waktu yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kerjasama. Dalam hal jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kerjasama tersebut telah berakhir, PARA PIHAK sepakat bahwa Perjanjian ini berakhir bagi dan tidak lagi mengikat PIHAK KEDUA, dan oleh karenanya setiap dan seluruh hak dan kewajiban PIHAK KEDUA beralih sepenuhnya kepada PIHAK PERTAMA.
9. Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini, PIHAK KETIGA berjanji untuk mematuhi serta tunduk pada setiap dan segala ketentuan dan peraturan yang berlaku dan ketentuan lain yang akan ditetapkan kemudian oleh PIHAK PERTAMA atau PIHAK KEDUA sebagai pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA.
10. Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pembuatan Perjanjian ini menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh PIHAK KETIGA.

DEMIKIANLAH, Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 3 (tiga) bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk masing-masing PIHAK.

Pihak Pertama,
Perusahaan Daerah Pasar Jaya

Pihak Kedua,
PT Priamanaya Djan International



Tuan LUCKY TJAHAJADIPUTRA QQ

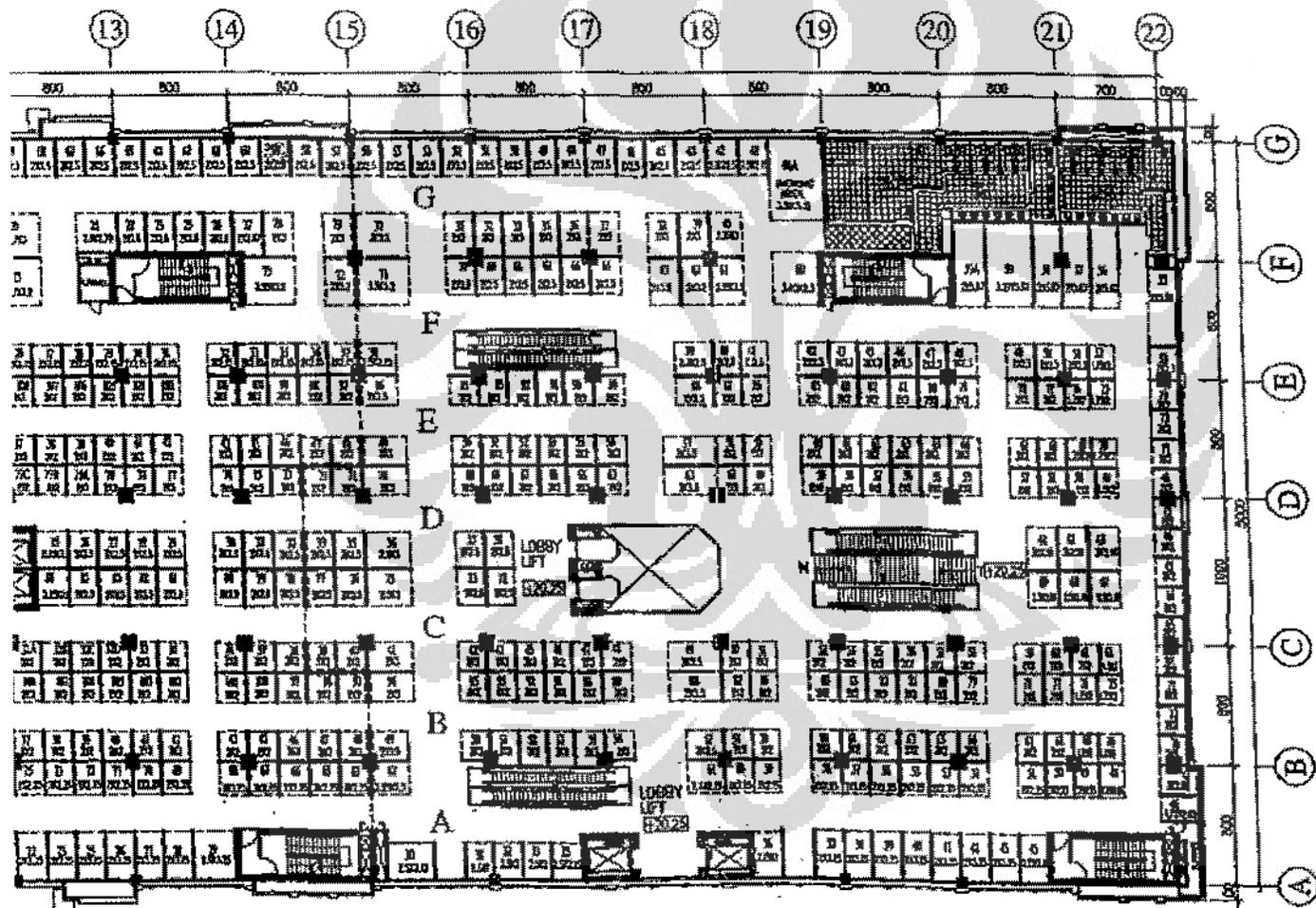
PT. Priamanaya Djan International
QQ. Perusahaan Daerah Pasar Jaya

Tuan LUCKY TJAHAJADIPUTRA QQ

PT. Priamanaya Djan International

Pihak Ketiga,

Nama :



hulu dari pihak pengembang

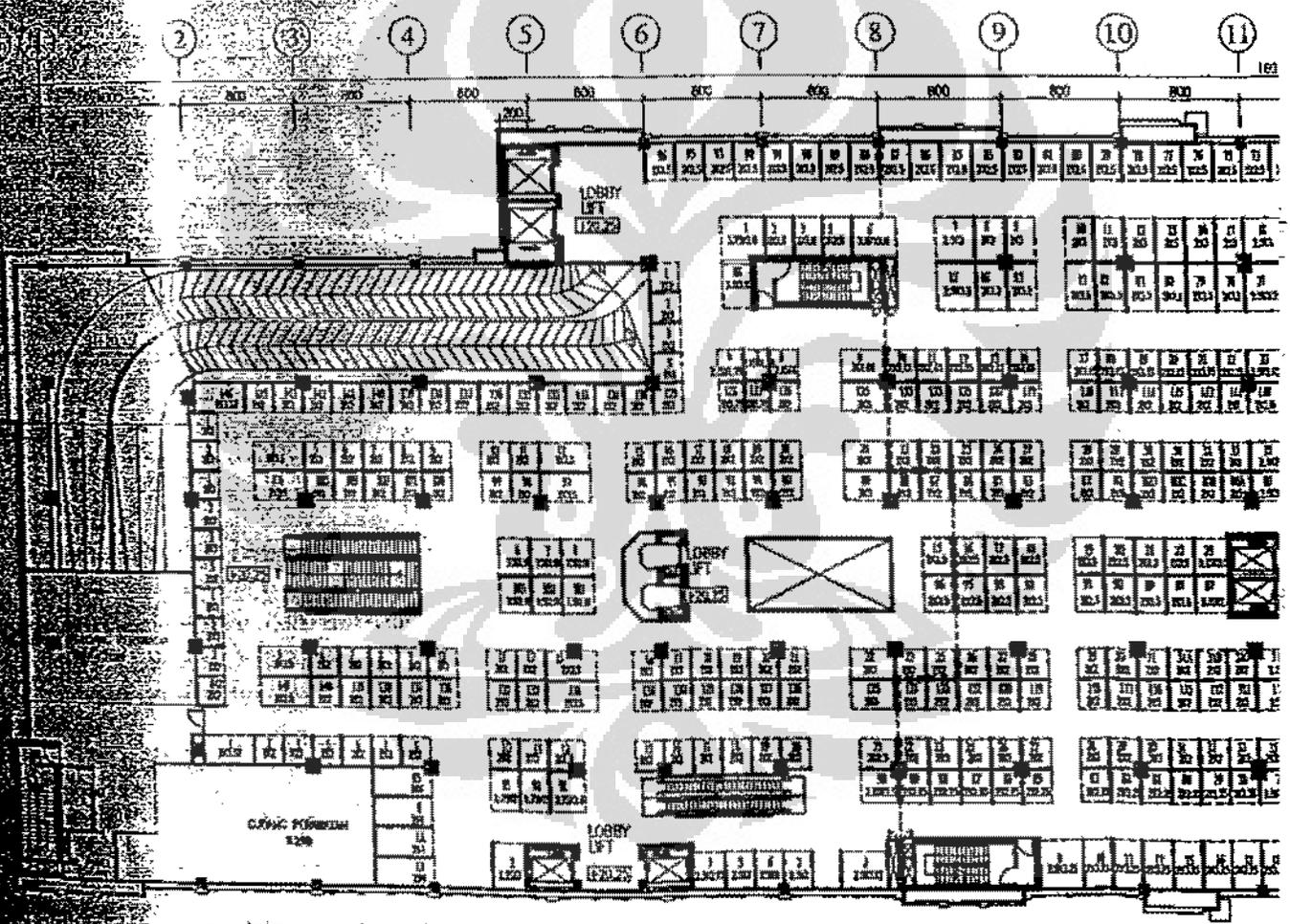
Date: 28022007

[Handwritten signature]

RIBUN HLOK TEMPAT USAHA

L 376 / 059

GBLOK A



Semua data yang tercantum dalam denah ini dapat berubah sewaktu - waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

PROJEKSI SHUTTER
 DATA ANAPI

Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha
di Pasar Regional Tanah Abang Blok A - Jakarta

LAMPIRAN 2
Harga Pemakaian Tempat Usaha

Atas Nama :
Lantai / Los / No. : L3/G/0

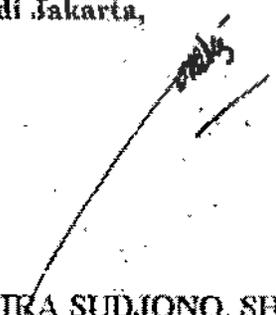
Harga Pemakaian Tempat Usaha	: Rp. 135.000.000,00
PPN 10 %	: Rp. 13.500.000,00
TOTAL	: Rp. 148.500.000,00

Terbilang Seratus Empat Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah Saja

Waarmerking Nomor : W/396(dalam 3 (tiga) rangkap)

Dibubuhkan cap dan didaftarkan dalam buku daftar yang diadakan khusus untuk keperluan ini, pada hari Kamis, tanggal dua puluh delapan, bulan Juni, tahun dua ribu tujuh (28-06-2007).-----

Jakarta, 28 Juni 2007,
Notaris di Jakarta,


Nyonya IKA SUDJONO, SH.,MHum.,MKn.

No. : 001616

PASAR JAYA
SURAT PENUNJUKKAN TEMPAT
Nomor. 5653/ -1.824.552.1

Sesuai dengan Hasil Undian Penempatan Pedagang Pasar Tanah Abang di Bangunan Baru Blok 'A' Hasil Peremajaan yang dilaksanakan pada tanggal 28 Maret 2004 s.d 01 April 2004, 19 April 2004 dan 20 April 2004, dengan ini Direksi Perusahaan Daerah Pasar Jaya menunjuk :

Nama :
Alamat :
No. Kartu Tanda Penduduk :
No. NPWP/Alamat NPWP :
Nomor Tempat Usaha Lama : A.L01.HKS 022
Untuk menempati Tempat Usaha :
Nomor Tempat Usaha Baru : A.L03.GKS 059
Luas : 1.00 m²
Jenis Jualan/Macam Dagangan : Teluk - Batik

Dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Surat Penunjukkan Tempat ini adalah untuk Tempat Usaha Ke 1 (Pertama) , dengan Harga Kuran Pembangunan Pasar (PbP) sebesar Rp. 145,000,000.00 (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) sudah termasuk PPN 10%.
- b. Biaya Penerbitan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha sebesar Rp. 1,000,000.00 (satu juta rupiah), Biaya Legalisasi Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha dan Biaya Material sebesar Rp. 150,000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah), ditanggung sepenuhnya oleh Pemegang Surat Penunjukkan Tempat Usaha ini.

- Pembayaran Uang Muka kuran Pembangunan Pasar (PbP) Tempat Usaha sebesar 20 % (dua puluh persen), Biaya Penerbitan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha, Biaya Legalisasi Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha dan Biaya Material yang seluruhnya sebesar Rp. 30,000,000.00 (tiga puluh juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dibayarkan paling lambat tanggal 07 Juli 2004 serta disetorkan ke Rekening :

Bank BNI Cabang Jakarta Pusat

No. Rekening : 259.061290789.008 atau nama PT PRIAMANAYADJAN INTERNATIONAL

- Sisa Pembayaran kuran Pembangunan Pasar (PbP) Tempat Usaha sebesar 80 % atau sebesar Rp. 115,000,000.00 (seratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah) dibayarkan melalui :

a. Bank (dalam hal menggunakan Fasilitas Kredit Bank) ; atau

b. Dalam hal Pembayaran dilakukan secara Angsuran, maka Angsuran dilakukan secara bulanan selama 15 (lima belas) kali dengan besar Angsuran sebesar Rp 7,820,000.00 setiap bulannya. Angsuran Pertama dibayarkan pada tanggal 7 Agustus 2004 dan Angsuran selanjutnya dibayarkan setiap tanggal 7 (tujuh) bulan berikutnya. Angsuran disetorkan ke Rekening :

Bank BNI Cabang Jakarta Pusat

No. Rekening : 259.061290789.007 atau nama PT PRIAMANAYADJAN INTERNATIONAL

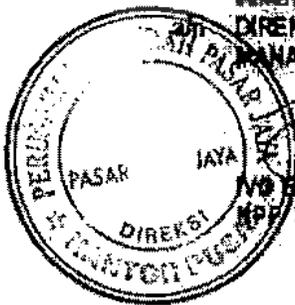
- Surat Penunjukkan Tempat ini TIDAK DAPAT DIALIHKAN dengan cara apapun kepada Pihak manapun tanpa seizin Direksi Perusahaan Daerah Pasar Jaya.

- Ketentuan-ketentuan lain sebagaimana tercantum dibelakang Surat Penunjukkan Tempat ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Penunjukkan Tempat ini.

Demikian untuk diketahui dan dipatuhi sepenuhnya.

Jakarta, 14 Juni 2004

DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH PASAR JAYA
MANAGER USAHA,



NO EDWIN ARYANTO, SE
NPE 3118

Yang Mengetahui,

[Handwritten signature]

Kantor Pusat : Jalan Pramuka Ps. Pramuka Lt. IV Jakarta 13140, Telepon. (0221) 8580864, 8580421, 86806427 - 29 Fax. (0221) 8580620

Perjanjian ini berlaku sampai dengan pelunasan, dan setelah lunas akan diganti dengan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha yang dikeluarkan oleh PD. Pasar Jaya

**PERJANJIAN PINJAM PAKAI TEMPAT USAHA
DI PASAR REGIONAL TANAH ABANG BLOK A JAKARTA**

No : L3 / 156 / LD / VIII / 2005

Tanggal : 3 AGUSTUS 2005

Perjanjian Pinjam Pakai Tempat Usaha ini ("Perjanjian") dibuat pada tanggal 3 AGUSTUS 2005, oleh dan antara:

1. **PT. PRIAMANAYA DJAN INTERNATIONAL**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Taman Palem Lestari Blok D.6 No. 6 RT 007 RW 015, Cengkareng Jakarta Barat (selanjutnya disebut dengan "Pihak Pertama"); dan
2. _____, Nomor KTP _____, beralamat di Jl. _____

(selanjutnya disebut dengan "Pihak Kedua")

Untuk selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama akan disebut sebagai "Para Pihak" dan masing-masing disebut dengan "Pihak".

Para Pihak menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

- A. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 1 tertanggal 20 Oktober 2003, antara PD. Pasar Jaya dan PT. Priamanaya Djan International yang dibuat di hadapan Yualita Widyadhari, S.H., Notaris di Jakarta, Pihak Pertama merupakan pihak yang berhak atas Tempat usaha sebagaimana disebutkan pada huruf D di bawah ini.
- B. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan Tempat Usaha dan/atau Surat Penunjukan Tempat ("SPTU dan/atau SPT") No. 5653/-1.824.552-1, Pihak Kedua telah memesan tempat usaha kepada Pihak Pertama, dan/atau ditunjuk atas tempat usaha.
- C. Bahwa disebabkan Pihak Kedua belum melunasi pembayaran harga atas tempat usaha, maka Pihak Kedua berkeinginan untuk meminjam tempat usaha tersebut dari Pihak Pertama untuk dipakai oleh Pihak Kedua.
- D. Bahwa Pihak Pertama bersedia untuk meminjamkan untuk dipakai oleh Pihak Kedua 1 (satu) unit Tempat Usaha dengan rincian sebagai berikut:

Lantai / Los / Nomor : L3 / G / 059
Luas : 5,00 M2
Jenis Usaha : TEKSTIL - BATIK

yang terletak di Pasar Regional Tanah Abang Blok A, Jakarta ("Tempat Usaha").

OLEH KARENANYA, Para Pihak dengan ini sepakat untuk mengadakan Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**Pasal 1
PINJAM PAKAI**

Pihak Pertama dengan ini bersedia dan setuju untuk meminjamkan Tempat Usaha kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua setuju untuk meminjam Tempat Usaha dari Pihak Pertama, dengan persyaratan bahwa Pihak Kedua wajib untuk melaksanakan seluruh kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam SPTU dan dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan dimaksud dalam Perjanjian ini.

Pasal 2

KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

Selain yang disebutkan dalam pasal-pasal lain dalam Perjanjian ini, Para Pihak sepakat bahwa Pihak Kedua berkewajiban untuk :

- 2.1. merawat dan memelihara Tempat Usaha sebagaimana layaknya seorang penghuni yang baik.
- 2.2. membayar seluruh biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemakaian Tempat Usaha sesuai dengan SPTU/SPT dan/atau jadwal yg telah ditentukan atau akan ditentukan kemudian, termasuk namun tidak terbatas pada biaya Harga Pemakaian Tempat Usaha, biaya listrik, telepon, air, *service charge*, Pajak Bumi dan Bangunan, Premi Asuransi, dan biaya-biaya yang lain timbul dari pemakaian Tempat Usaha dimaksud.
- 2.3. mempergunakan Tempat Usaha hanya untuk melakukan usaha sesuai dengan maksud, sifat, tujuan dan jenis usaha yang ditetapkan dalam SPTU/SPT. Dalam hal Pihak Kedua ingin mempergunakan Tempat Usaha di luar atau selain maksud, sifat, tujuan dan jenis usaha yang ditetapkan dalam SPTU/SPT maka Pihak Kedua harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
- 2.4. Pihak Kedua dilarang untuk berdagang dan/atau berjualan makanan dan minuman dalam bentuk apapun juga, kecuali Tempat Usaha tersebut peruntukannya telah ditetapkan oleh Pihak Pertama sebagai Tempat Usaha untuk berdagang dan/atau berjualan makanan dan minuman.
- 2.5. mengasuransikan isi dari Tempat Usaha termasuk terhadap resiko kebakaran, pencurian dan resiko lainnya, dengan biaya dan tanggungan dari Pihak Kedua sendiri.
- 2.6. tidak akan melakukan kegiatan usaha yang ilegal atau melanggar ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan menjamin bahwa Pihak Pertama tidak akan mendapat tuntutan apapun baik perdata atau pidana atas kegiatan Pihak Kedua.
- 2.7. tidak menjadikan Tempat Usaha sebagai tempat hunian atau membiarkan Tempat Usaha untuk dihuni atau dijadikan tempat bermalam oleh Pihak Kedua, karyawan Pihak Kedua, atau pihak lain manapun juga.
- 2.8. menjaga kesopanan, kesusilaan, tidak melakukan perjudian, meminum minuman keras, memakai narkoba dan obat-obatan terlarang (psikotropika), atau melakukan tindakan-tindakan lain yang sejenis dengan hal-hal yang telah disebutkan di atas, ataupun melakukan tindakan-tindakan lainnya yang dapat membahayakan keselamatan jiwa seseorang di Tempat Usaha maupun di lingkungan sekitar Tempat Usaha.
- 2.9. mentaati serta tunduk pada setiap dan seluruh ketentuan, tata tertib, peraturan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama dan/atau PD Pasar Jaya, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis baik yang sudah berlaku maupun akan ditetapkan di kemudian hari tanpa terkecuali.
- 2.10. Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal ini oleh Pihak Kedua, maka Para Pihak sepakat bahwa Pihak Kedua akan dikenakan sanksi pembatalan atas hak pinjam pakai dan hak atas pemakaian Tempat Usaha sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan.

Pasal 3

JANJI PIHAK KEDUA

3.1. Para Pihak akan menandatangani suatu berita acara pinjam pakai Tempat Usaha ("Berita Acara Pinjam Pakai"). Terhitung sejak tanggal Berita Acara Pinjam Pakai, maka:

- (1) Pihak Kedua telah mengetahui kondisi Tempat Usaha yang akan ditematinya dan sejak perjanjian ini ditandatangani bertanggung jawab penuh atas kondisi Tempat Usaha termasuk pula atas setiap dan segala risiko dan/atau kerugian yang berkaitan dengan dan/atau timbul di Tempat Usaha;
- (2) Segala beban yang timbul berkenaan dengan pemakaian dan penggunaan Tempat Usaha, termasuk namun tidak terbatas pada pajak-pajak ataupun biaya-biaya pembayaran lainnya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua sepenuhnya.

3.2 Harga Pemakaian Tempat Usaha

- (1) Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan berjanji serta mengikatkan diri untuk memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama atas Harga Pemakaian Tempat Usaha sesuai dengan ketentuan dalam SPTU/SPT.
- (2) Apabila Pihak Kedua karena alasan apapun, selain dikarenakan adanya Keadaan Memaksa (*Force Majeur*) sebagaimana diuraikan dalam Pasal 7 Perjanjian ini, melakukan keterlambatan pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha pada waktu yang ditentukan ataupun giro/cek yang telah diserahkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak dapat dicairkan sesuai dengan tanggal jatuh tempo pencairan giro/cek dimaksud, maka Pihak Kedua dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 1 % (satu per mil) per hari keterlambatan dari jumlah yang harus dibayar, denda mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, segera dan seketika serta lunas pada saat diminta oleh Pihak Pertama.
- (3) Apabila keterlambatan sebagaimana disebutkan Pasal 3.2.(2) di atas telah berlangsung selama 50 (lima puluh) hari kalender terhitung sejak saat seharusnya kewajiban pembayaran dilaksanakan, maka Pihak Kedua telah dalam keadaan lalai, di mana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian Pihak Kedua tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu, maka saat ini dan untuk nanti pada waktunya, dengan ini Para Pihak sepakat bahwa dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar biaya-biaya yang terhutang maupun denda-denda yang wajib dibayarkan maka hak pinjam pakai dan hak pemakaian Tempat Usaha disepakati menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan.

3.3 Selisih Luas Tempat Usaha

Sebagaimana ditetapkan dalam SPTU, setiap kelebihan atau kekurangan dari luas Tempat Usaha pada saat pengukuran akan mengakibatkan masing-masing Pihak membayar selisih harga atas kelebihan atau kekurangan dari luas Tempat Usaha tersebut.

Namun demikian dalam pelaksanaannya, demi kepentingan bersama, efisiensi serta untuk menghindari penambahan beban biaya yang harus dibayar oleh Pihak Kedua apabila terdapat kelebihan luas Tempat Usaha yang diterima, maka apabila pada saat Berita Acara Pinjam Pakai Tempat Usaha ditandatangani, ternyata terdapat kelebihan atau kekurangan atas luas Tempat Usaha yang diterima sampai dengan 5% (lima persen) dari Luas Awal yang ditetapkan dalam SPTU, Para Pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan masing-masing pihak dari kewajiban untuk membayar selisih harga atas kelebihan atau kekurangan dari luas Tempat Usaha yang diterima tersebut. Misalnya terjadi kelebihan / kekurangan luas sebesar 8% (delapan persen), maka yang akan diadakan perhitungan hanya yang 3% (tiga persen).

Kecuali mengenai penetapan harga per meter persegi dalam SPTU yang tetap berlaku, maka ketentuan selisih luas dalam Perjanjian Pinjam Pakai ini membatalkan ketentuan tentang perhitungan selisih luas dalam SPTU.

3.4 Biaya Pengelolaan Pasar (Service Charge)

- (1) Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan berjanji serta mengikatkan diri untuk memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama atas Biaya Pengelolaan Pasar (*Service Charge*) secara bulanan pada setiap tanggal 1 (satu) atau selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya. Besarnya Biaya Pengelolaan Pasar (*Service Charge*) akan ditentukan oleh Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak sewaktu-waktu untuk merubah sesuai dengan perkembangan.
- (2) Apabila jangka waktu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3.4.(1) di atas telah lewat, maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari jumlah yang harus dibayarkan terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 3.4.(3) di bawah ini.
- (3) Dalam hal kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.4.(2) di atas belum dilaksanakan oleh Pihak Kedua dan/atau belum diterima Pihak Pertama dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar denda yang diwajibkan, maka atas Tempat Usaha tersebut, Pihak Pertama berhak untuk memutuskan/mematikan seluruh fasilitas yang ada pada Tempat Usaha dan melakukan penutupan sementara atas Tempat Usaha, dengan ketentuan didahului 3 (tiga) kali surat peringatan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, dengan tenggang waktu masing-masing surat peringatan tersebut adalah 7 (tujuh) hari kalender, yang jangka waktu dari seluruh surat peringatan tersebut adalah tetap merupakan bagian atau termasuk dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender tersebut. Apabila Pihak Kedua telah melakukan tunggakan atas kewajiban tersebut selama 3 (tiga) kali pembayaran dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar biaya-biaya yang terhutang maupun denda-denda yang wajib dibayarkan, maka dengan ini Para Pihak sepakat bahwa hak pinjam pakai dan hak pemakaian Tempat Usaha disepakati menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan.

A C

3.5 Fasilitas Telepon dan Listrik

- (1) Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan berjanji serta mengikatkan diri untuk memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama atas biaya penyambungan dan pemakaian telepon dan listrik dengan sistem pembayaran khusus sesuai yang diatur dalam ketentuan Tata Tertib Pemakaian Tempat Usaha. Untuk fasilitas telepon dan listrik ini, Pihak Kedua akan menggunakan alat kwh meter/kartu meter listrik untuk listrik dan pesawat telepon khusus untuk telepon.
- (2) Sehubungan dengan penggunaan fasilitas listrik dan telepon oleh Pihak Kedua, Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan berjanji serta mengikatkan diri untuk tunduk dan akan mematuhi setiap dan seluruh ketentuan serta aturan mengenai berlangganan/pemakaian listrik dan telepon yang berlaku di Pasar Regional Tanah Abang Blok A sebagaimana yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama terhitung sejak Pihak Kedua mulai mengaktifkan fasilitas listrik dan telepon di Tempat Usaha untuk pertama kalinya dan selama Pihak Kedua masih menggunakan fasilitas listrik dan telepon di Tempat Usaha.

3.6 Pembukaan Tempat Usaha

- (1) Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan berjanji serta mengikatkan diri bahwa Pihak Kedua wajib untuk menjalankan usaha di Tempat Usaha paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal 1 Juli 2005.
- (2) Bahwa pembukaan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.6 (1) di atas wajib sesuai dengan jenis usaha yang dimaksud dalam ayat D bagian Pendahuluan Perjanjian ini.
- (3) Apabila setelah lewatnya waktu 60 (enam puluh) hari kalender dimaksud dalam Pasal 3.6 (1) di atas ternyata Pihak Kedua masih belum membuka usahanya, maka dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar setiap dan seluruh kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian ini, maka Pihak Kedua dengan ini setuju dan sepakat memberikan hak kepada Pihak Pertama untuk menyewakan Tempat Usaha kepada pihak ketiga lainnya untuk jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun maksimal 2 (dua) tahun, dengan ketentuan sewa menyewa yang akan ditetapkan sepenuhnya oleh Pihak Pertama. Adapun uang sewa dari pihak ketiga yang menyewa tersebut akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah dipotong dengan biaya-biaya dan pajak-pajak yang lazim ditetapkan kepada para Pemakai Tempat Usaha di Pasar Regional Tanah Abang Blok A.

- 3.7 Sehubungan dengan ketentuan Pasal 3.2.(3), 3.4.(3) di atas, Pihak Kedua wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada Pihak Pertama dalam keadaan terawat dan terpelihara sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Perjanjian ini.

Pasal 4

MASA PEMELIHARAAN

- 4.1. Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 4.3. di bawah ini, Pihak Kedua berhak atas perbaikan konstruksi ruang tempat usaha selama 14 (empat belas) hari kalender ("Masa Jaminan Konstruksi Ruang Tempat Usaha" atau "Masa Pemeliharaan"), terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini di mana perbaikan tersebut hanya berlaku satu kali.

- 4.2. Pihak Pertama akan melakukan perbaikan atas kerusakan-kerusakan konstruksi Ruang Tempat Usaha, berdasarkan pengaduan-pengaduan dari Pihak Kedua selama dalam Masa Jaminan Konstruksi Ruang Tempat Usaha atau Masa Pemeliharaan.
- 4.3. Apabila kerusakan-kerusakan tersebut diakibatkan oleh kesalahan/kecerobohan Pihak Kedua atau pihak-pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, maka kerusakan-kerusakan tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya dan Pihak Kedua wajib untuk menanggung dan mengganti seluruh biaya yang akan dikeluarkan oleh Pihak Pertama untuk memperbaiki kerusakan tersebut.
- 4.4. Dalam hal kewajiban Pihak Kedua untuk menanggung dan mengganti seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.3. di atas belum dilaksanakan oleh Pihak Kedua dan/atau penggantian biaya belum diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak Pihak Pertama menyerahkan tagihan (*invoice*) sehubungan dengan penggantian biaya tersebut di atas kepada Pihak Kedua, dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk tetap membayar Harga Pemakaian Tempat Usaha, Biaya Pengelolaan Pasar (*Service Charge*), denda-denda dan biaya-biaya lain yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sehubungan dengan pemakaian Tempat Usaha oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama berhak untuk memutuskan/mematikan seluruh fasilitas yang ada pada Tempat Usaha dan/atau melakukan penutupan sementara atas Tempat Usaha, dengan ketentuan didahului surat peringatan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.

Apabila kewajiban Pihak Kedua untuk menanggung dan mengganti seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.3. di atas belum juga dilaksanakan oleh Pihak Kedua dan/atau penggantian biaya tersebut belum juga diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak Pihak Pertama menyerahkan tagihan (*invoice*) sehubungan dengan penggantian biaya tersebut di atas kepada Pihak Kedua, dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar kepada Pihak Pertama seluruh biaya-biaya yang terhutang maupun denda-denda yang wajib dibayarkan, maka dengan ini Para Pihak sepakat bahwa hak pinjam pakai dan hak pemakaian Tempat Usaha disepakati menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan. Sehubungan dengan hal tersebut, Pihak Kedua wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada Pihak Pertama dalam keadaan terawat dan terpelihara sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Perjanjian ini.

Pasal 5

PELUNASAN

- 5.1. Apabila seluruh kewajiban pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha telah dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan seluruh persyaratan administratif atas Tempat Usaha telah lengkap, maka akan dilakukan Serah Terima Fisik Tempat Usaha berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha ("SHPTU").
- 5.2. Pihak Kedua wajib untuk membayar dan melunasi seluruh biaya yang diperlukan untuk pengurusan SHPTU tersebut kepada Pihak Pertama.
- 5.3. Dalam hal telah dilunasinya seluruh kewajiban pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.1. di atas, maka Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan

menandatangani suatu Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha (PPTU) yang akan memberikan hak kepada Pihak Kedua untuk memakai Tempat Usaha paling lama 20 (dua puluh) tahun sesuai ketentuan yang berlaku di Pasar Regional Tanah Abang Blok A, di mana dengan ditandatanganinya Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha tersebut, maka Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya.

Pasal 6

LARANGAN

- 6.1. Pihak Kedua berjanji bahwa selama masa peminjaman Tempat Usaha berdasarkan Perjanjian ini, Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk:
- (1) Merubah konstruksi Tempat Usaha dan/atau merubah/merenovasi bentuk Tempat Usaha dan/atau merusak jaringan listrik dan telepon termasuk perangkat-perangkatnya dan/atau;
 - (2) Menambah luas bangunan; dan/atau;
 - (3) Menyewakan / meminjamkannya kembali / mengontrakkan / mengalihkan Tempat Usaha kepada pihak lain tanpa memperoleh ijin tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
- 6.2. Dalam hal Pihak Kedua melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 6.1 di atas, maka Para Pihak sepakat bahwa hak pinjam pakai dan hak pemakaian Tempat Usaha menjadi batal dan karenanya Pihak Pertama memiliki hak sepenuhnya untuk menjual atau menyewakan kembali Tempat Usaha kepada pihak lain, dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan. Sehubungan dengan hal tersebut, Pihak Kedua wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali Tempat Usaha kepada Pihak Pertama dalam keadaan terawat dan terpelihara sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Perjanjian ini.

Pasal 7

KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEUR*)

- 7.1. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) dalam Perjanjian ini adalah peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan Para Pihak untuk memperkirakan dan mencegahnya, seperti perang, kebakaran atau bencana alam di bangunan pasar yang berada di luar batas kekuasaan Para Pihak yang secara langsung mengakibatkan terjadinya penundaan atau kegagalan dalam pelaksanaan sebagian atau seluruh pelaksanaan berdasarkan Perjanjian ini ataupun secara langsung menyebabkan Para Pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, ataupun yang secara langsung mengakibatkan Tempat Usaha berada dalam keadaan tidak dapat ditempati atau digunakan (selanjutnya disebut "Keadaan Memaksa").
- 7.2. Dalam hal terjadi Keadaan Memaksa, maka Pihak yang terkena Keadaan Memaksa wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak lainnya mengenai adanya Keadaan Memaksa. Pemberitahuan tersebut dilakukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah terjadinya Keadaan Memaksa. Dalam hal demikian, Para Pihak akan mengadakan pertemuan untuk mendapatkan pemecahan masalah dan jalan keluar terbaik bagi Para Pihak.

Pasal 8

PENGAKHIRAN

- 8.1. Pihak Pertama mempunyai hak yang tidak dapat ditarik kembali untuk sewaktu-waktu mengakhiri Perjanjian ini sesuai dengan sifat pinjam pakai, apabila Pihak Kedua tidak menjalankan kewajiban dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan berdasarkan Perjanjian ini.

7



8.2. Perjanjian ini dapat pula berakhir dalam hal:

- (1) diputuskannya Perjanjian ini dalam hal terjadinya peristiwa-peristiwa dimaksud dalam Pasal 2.10 atau Pasal 3.2.(3) atau 3.4.(3) atau Pasal 4.4 atau Pasal 6.2 Perjanjian ini; atau
- (2) ditandatanganinya Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.3 Perjanjian ini; atau
- (3) terjadinya suatu Keadaan Memaksa dimaksud dalam Pasal 7 Perjanjian ini; atau
- (4) kesepakatan Para Pihak.

8.3. Dalam hal pengakhiran Perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 8.2.(1) di atas, maka Perjanjian ini berakhir pada tanggal yang tercantum dalam surat pemberitahuan tertulis dari Pihak Pertama mengenai pembatalan/pengakhiran Perjanjian ini dan Para Pihak sepakat bahwa Pihak Pertama mempunyai hak dan kewenangan sepenuhnya untuk memutuskan Perjanjian ini secara sepihak dan karenanya Pihak Pertama memiliki hak sepenuhnya untuk menjual atau menyewakan kembali Tempat Usaha kepada pihak lain serta seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan, dan sehubungan dengan hal tersebut maka Pihak Kedua dengan ini membebaskan dan tidak akan melakukan tuntutan berupa apapun juga kepada Pihak Pertama, apabila Pihak Pertama melakukan pemutusan Perjanjian ini secara sepihak.

8.4. Dalam hal pengakhiran Perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 8.2.(3) atau Pasal 8.2.(4) di atas, maka Perjanjian ini berakhir pada tanggal yang tercantum dalam surat pemberitahuan tertulis dari Pihak Pertama mengenai pembatalan/pengakhiran Perjanjian ini.

8.5. Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan dalam Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap pengakhiran perjanjian berdasarkan Perjanjian ini, sehingga pengakhiran perjanjian berdasarkan Perjanjian ini dapat dilakukan secara sah cukup dengan surat pemberitahuan secara tertulis tanpa perlu memperoleh keputusan Hakim.

Pasal 9

PENGOSONGAN DAN PENGEMBALIAN TEMPAT USAHA

9.1 (1) Sehubungan dengan ketentuan Pasal 2.10 dan 3.2.(3) dan 3.4.(3) dan Pasal 4.4 dan Pasal 6.2 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua wajib mengosongkan Tempat Usaha dan mengembalikan Tempat Usaha dalam keadaan terawat dan terpelihara kepada Pihak Pertama selambat-lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal yang tercantum dalam surat pemberitahuan tertulis dari Pihak Pertama mengenai pembatalan/pengakhiran Perjanjian ini.

(2) Apabila pada saat pengembalian, Tempat Usaha tidak dalam keadaan terawat dan terpelihara ataupun terdapat kerusakan pada Tempat Usaha termasuk perubahan terhadap partisi yang menempel pada Tempat Usaha, maka Pihak Kedua wajib memperbaikinya dalam waktu 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian ini, dan apabila Pihak Kedua tidak juga memperbaikinya dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka Pihak Pertama berhak untuk memperbaikinya sendiri dengan beban biaya yang sepenuhnya ditanggung oleh Pihak Kedua.

9.2 Perihal pengosongan tersebut, Pihak Kedua, dengan Perjanjian ini, memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Pihak Pertama untuk:

- (1) mengosongkan dan mengeluarkan setiap dan semua barang milik Pihak Kedua maupun milik pihak lain yang berada di dalam Tempat Usaha dengan ketentuan bahwa setiap dan segala resiko kerusakan, cacat dan/atau kehilangan dari barang-barang yang terdapat di dalam Tempat Usaha adalah menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya;
 - (2) menjalankan setiap dan segala tindakan yang diperlukan agar dapat menerima kembali Tempat Usaha dalam keadaan kosong, terawat dan terpelihara;
 - (3) meminta bantuan kepada pihak yang berwajib.
- 9.3 Pengosongan dan pengembalian Tempat Usaha dilakukan dengan tetap tunduk dan memperhatikan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
- 9.4 Pihak Kedua dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari setiap dan segala tuntutan, keberatan, gugatan sebagai akibat dari tindakan pengosongan tersebut.

Pasal 10

KETENTUAN LAIN-LAIN

- 10.1. Setiap pemberitahuan atau segala bentuk komunikasi lainnya yang diisyaratkan di dalam Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan harus dikirimkan melalui surat tercatat, kurir, faksimili, atau teleks kepada Para Pihak dengan alamat sebagai berikut:

Jika kepada Pihak Pertama

U.p. : Direksi
 Alamat : Jalan Talang No. 3, Proklamasi, Jakarta Pusat
 Telepon : 021 - 3100768
 Faksimili : 021 - 3100767 / 021 - 39899065

Jika kepada Pihak Kedua

U.p. : _____
 Alamat : _____

 Telepon : Rumah _____ HP _____
 Toko _____ Kantor _____

Pemberitahuan dianggap diterima:

- (1) pada tanggal penerimaan, jika dikirim melalui kurir (ekspedisi); dan/atau
- (2) 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal pengirimannya, jika dikirim melalui pos tercatat; dan/atau
- (3) pada hari pengirimannya, jika dikirim melalui telex atau faksimili.

Setiap perpindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat kepindahan tersebut. Segala resiko yang timbul akibat perpindahan alamat yang tidak diberitahukan secara tertulis menjadi tanggung jawab pihak yang pindah alamat tanpa pemberitahuan tertulis.

- 10.2 Semua biaya-biaya dan ongkos yang harus dibayar sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian ini wajib ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua.

9 

10.3. Kuasa-kuasa yang telah diberikan diantara Para Pihak adalah kuasa-kuasa yang penting, dan merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian ini, sehingga karenanya tanpa adanya kuasa tersebut maka Perjanjian ini tidak akan dilangsungkan diantara Para Pihak. Kuasa-kuasa tersebut tidak berakhir karena sebab-sebab yang mengakhiri kuasa, dan berlangsung terus menerus hingga tercapainya maksud dari pemberian kuasa tersebut.

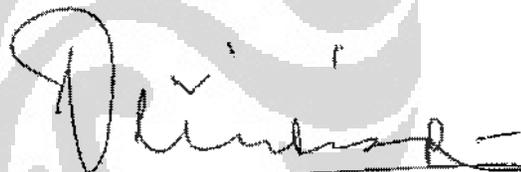
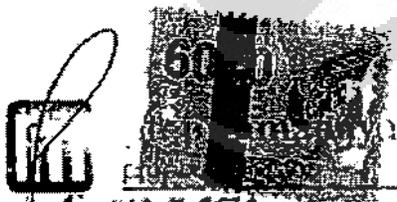
10.4. (1) Para Pihak sepakat dan setuju bahwa Perjanjian ini tunduk pada ketentuan hukum negara Republik Indonesia.

(2) Para Pihak sepakat dan setuju untuk menyelesaikan perselisihan dan/atau sengketa yang timbul atas pelaksanaan Perjanjian ini dengan cara musyawarah dan mufakat dengan berpedoman pada ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini. Dalam hal penyelesaian secara musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka Para Pihak sepakat dan setuju untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, demikian dengan tidak mengurangi hak Para Pihak untuk memohon pelaksanaan/eksekusi dari Perjanjian ini atau mengajukan tuntutan hukum terhadap salah satu Pihak berdasarkan Perjanjian ini melalui pengadilan-pengadilan negeri lainnya maupun pengadilan-pengadilan lainnya dalam wilayah hukum Republik Indonesia.

DEMIKIAN Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), ditandatangani oleh Para Pihak di atas kertas bermaterai cukup pada tanggal sebagaimana tercantum pada awal Perjanjian ini sebagai tanda persetujuan dan sahnyanya Perjanjian ini serta mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk masing-masing Pihak.

Pihak Pertama,
PT. Priamanaya Djan International

Pihak Kedua,
Pemakai Tempat Usaha



Nama : Priya Djan
Jabatan : General Manager

Nama:

BERITA ACARA PENGUKURAN TEMPAT USAHA

No:763/BAP/PDI/MD/PDL/VIII/2005

Berita Acara Pengukuran Tempat Usaha ("Berita Acara") ini dibuat pada hari ini Rabu, tanggal 3 bulan 8 tahun 2005 pukul 14, bertempat di Pasar Regional Tanah Abang Blok A, Jl. Fachrudin, Jakarta Pusat, sehubungan dengan pengukuran atas 1 (satu) unit tempat usaha yang akan disebutkan di bawah ini:

Berita Acara ini dibuat oleh dan antara:

1. **PT. PRIAMANAYA DJAN INTERNATIONAL**, beralamat di **Taman Palem Lestari Blok D.6 no. 6 RT. 007 RW. 015 Cengkareng Barat, Jakarta Barat** (selanjutnya disebut dengan "**Pihak Pertama**"); dan

2.

Beralamat di:

Alamat Surat Menyurat:

No. Telp & HP:

(selanjutnya disebut dengan "**Pihak Kedua**")

Dengan ini kedua belah pihak telah melakukan pengukuran di lokasi Unit Tempat Usaha dan menerima dengan hasil sebagai berikut:

- | | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| - Lantai | : | L3 |
| - Los | : | G |
| - Nomor | : | 059 |
| - Luas Efektif Tempat Usaha | : | 4.99m ² |

(Berdasarkan pengukuran lapangan dari AS dinding ke AS dinding, dengan keterangan sesuai dalam form Check List Pinjam Pakai & Pengukuran Tempat Usaha No. 763/CL/PDI/MD/VIII/2005)

Ketentuan-ketentuan sehubungan dengan hasil pengukuran di atas adalah sebagai berikut:

1. Hasil pengukuran atau Luas Efektif Tempat Usaha tersebut merupakan luas yang menjadi dasar dari setiap pengenaan biaya-biaya kepada Pihak Kedua atas Tempat Usaha termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran Harga Pemakaian Tempat Usaha, pembayaran Biaya Pengelolaan Pasar (Service Charge), biaya Pajak Bumi dan Bangunan, pembayaran premi asuransi.
2. Apabila terdapat kelebihan atau kekurangan atas Luas Efektif Tempat Usaha sampai dengan 5% (lima persen) dari luas yang tercantum dalam Surat Penunjukan Tempat atau Surat Pesanan Tempat Usaha, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan masing-masing pihak dari kewajiban untuk membayar selisih harga atas



kelebihan atau kekurangan dari Luas Efektif Tempat Usaha. Misalnya terjadi kelebihan/kekurangan luas sebesar 6% (enam persen), maka yang akan diadakan perhitungan hanya yang 1% (satu persen).

3. Apabila terjadi perbedaan luas tersebut di atas dengan luas yang sebenarnya setelah dilakukan pengukuran ulang, maka Pihak Pertama berhak melakukan perubahan atas Luas Efektif Tempat Usaha tersebut di atas.

Demikian Berita Acara Pengukuran Tempat Usaha ini dibuat dan telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Pihak Pertama,

PT. PRIAMANAYA DJAN INTERNATIONAL

Pihak Kedua,


 **pt. priamanaya**
property division





Nama : Priya Djan

Jabatan : General Manager

Nama :

- CC : 1. Peminjam Tempat Usaha
2. Marketing - PDI
3. Finance - PDI
4. Finance - PK

BERITA ACARA PINJAM PAKAI TEMPAT USAHA

No:763/BAPP/PDI/MD/PDL/VIII/2005

Berita Acara Pinjam Pakai Tempat Usaha ("Berita Acara") ini dibuat pada hari ini Rabu, tanggal 3 bulan 8 tahun 2005 pukul 14, bertempat di **Pasar Regional Tanah Abang Blok A, Jl. Fachrudin, Jakarta Pusat**, sehubungan dengan pinjam pakai atas 1 (satu) unit tempat usaha yang akan disebutkan di bawah ini:

Berita Acara ini dibuat oleh dan antara:

1. **PT. PRIAMANAYA DJAN INTERNATIONAL**, beralamat di **Taman Palem Lestari Blok D.6 no. 6 RT. 007 RW. 015 Cengkareng Barat, Jakarta Barat** (selanjutnya disebut dengan "**Pihak Pertama**"); dan
2. Beralamat di :
Alamat Surat Menyurat:
No. Telp & HP: /
(selanjutnya disebut dengan "**Pihak Kedua**")

Para pihak dengan ini sepakat untuk pinjam pakai 1 (satu) unit tempat usaha di Pasar Regional Tanah Abang Blok A dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Pihak Pertama dengan ini meminjamkan kepada Pihak Kedua 1 (satu) unit tempat usaha dengan rincian sebagai berikut:
Lantai : L3
Los : G
Nomor :
Luas : 4.99m² (sesuai ketentuan Berita Acara Pengukuran Tempat Usaha)
Jumlah Kunci : 2 BH
Jenis Usaha : Fashion

yang terletak di Pasar Regional Tanah Abang Blok A.

2. Para Pihak telah memeriksa bahwa tempat usaha yang akan dipinjam pakai oleh Pihak Kedua adalah dalam keadaan baik dan sesuai dengan spesifikasi tempat usaha sebagaimana dalam Form Check List Pinjam Pakai & Pengukuran Tempat Usaha No. 763/CL/PDI/MD/VIII/2005.
3. Masa pemeliharaan berlaku selama 14 (empat belas) hari sejak ditandatanganinya Berita Acara ini. Selama masa pemeliharaan, Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengadakan perubahan bangunan dalam bentuk apapun. Apabila terjadi penambahan/perubahan atas tempat usaha sebelum berakhirnya masa pemeliharaan di atas, maka jaminan selama masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam butir 4 menjadi tidak berlaku.

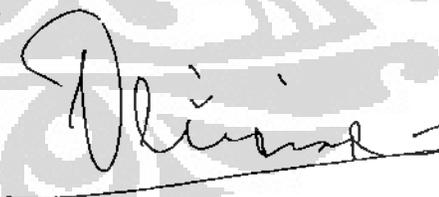
4. Selama masa pemeliharaan dimaksud dalam butir 3 di atas, Pihak Pertama hanya bertanggung jawab untuk memperbaiki kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan konstruksi, sedangkan kerusakan yang bukan diakibatkan oleh kesalahan konstruksi menjadi tanggung jawab dan resiko Pihak Kedua.
5. Semua biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pinjam pakai tempat usaha setelah ditandatanganinya Berita Acara ini menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya, termasuk namun tidak terbatas pada biaya pemakaian listrik, air, telepon, Pajak Bumi dan Bangunan, Service Charge dan biaya-biaya lainnya.
6. Segala dekorasi, perombakan dan perubahan yang dilakukan terhadap tempat usaha dapat dilakukan setelah mengadakan konsultasi dan mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bagian Customer Service dari Pihak Pertama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Pihak Kedua menyetujui bahwa peruntukan atas tempat usaha harus sesuai dengan yang tercantum dalam Perjanjian Pinjam Pakai Tempat Usaha. Apabila Pihak Kedua akan mengubah jenis usaha, harus mendapatkan persetujuan tertulis sesuai dengan ketentuan yang berlaku dari Pihak Pertama.
8. Pihak Kedua menyetujui bahwa pinjam pakai tempat usaha ini harus tunduk kepada Perjanjian Pinjam Pakai Tempat Usaha yang ditandatangani oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama, termasuk pula kepada seluruh ketentuan, peraturan, tata tertib yang berlaku di Pasar Regional Tanah Abang Blok A.
9. Para Pihak sepakat bahwa Pihak Pertama berhak untuk menarik kembali tempat usaha apabila Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban pembayaran sehubungan dengan tempat usaha dan atau apabila Pihak Kedua melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan yang berlaku di Pasar Regional Tanah Abang Blok A.
10. Apabila Pihak Kedua telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran atas tempat usaha dan telah dipenuhinya persyaratan administratif sehubungan dengan tempat usaha, akan dilaksanakan Berita Acara Penyerahan Fisik Tempat Usaha.

Demikian **Berita Acara** ini dibuat dengan sebenarnya.

Pihak Pertama,
PT. PRIAMANAYA DJAN INTERNATIONAL

Pihak Kedua,


pt. priamanaya
Property Division



Nama : Priya Djan
Jabatan : General Manager

Nama: _____

CC : 1. PemInjam Tempat Usaha
2. Marketing

PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI PASAR REGIONAL TANAH ABANG BLOK A

Perjanjian ini dibuat pada tanggal 30 Agustus 2006, oleh dan antara :

I. Nama :
Alamat :
No. KTP :
No. Tlp/HP :

untuk selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".

II. PT. Priamanaya Djan International, berkedudukan di Jl. Taman Palem Lestari Blok D.6 Rt/Rw 007/015 Cengkareng Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Bapak Priya Djan, dalam jabatannya sebagai General Manager perseroan, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama perseroan, untuk selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**".

Untuk selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama disebut "**Para Pihak**", dan masing-masing disebut "**Pihak**".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik hak atas kios yang terletak di Pasar Tanah Abang Blok A dengan nomor lokasi kios sebagaimana tersebut di bawah.
- b. Bahwa Pihak Pertama bermaksud menyewakan kios tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua setuju untuk menerima sewa atas Kios tersebut.

Selanjutnya Para Pihak menyatakan sepakat dan setuju untuk membuat Perjanjian Sewa Menyewa ini dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1 Obyek Sewa Menyewa

Lantai : 1.3
Los : 6
Nomor :
Luas : M2

dengan keadaan fisik dan kondisi kios sebagaimana dalam form check list yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini (selanjutnya disebut "**Kios**").



Pasal 2
Dekorasi

- (1) Pihak Kedua berhak melakukan dekorasi atas Kios dengan biaya dan beban dari Pihak Kedua.
- (2) Hasil atas dekorasi yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua menjadi milik dari Pihak Kedua sehingga hasil dekorasi tidak ikut diserahkan kepada Pihak Pertama pada saat jangka waktu sewa berakhir.

Pasal 3
Jangka Waktu Sewa

- (1) Jangka waktu sewa adalah 3 tahun, terhitung efektif sejak tanggal 1 September 2006 ~~1 Agustus 2006~~.

- (2) Selama jangka waktu sewa, Pihak Kedua berhak/diperbolehkan menyewakan kembali/mengalihkan hak sewa/memindahkan hak sewa (over sewa) Kios kepada pihak lainnya baik sebagian maupun seluruhnya tanpa diperlukan persetujuan apapun dari Pihak Pertama dan hasil dari sewa kembali/over sewa tersebut sepenuhnya adalah hak dari Pihak Kedua.

Pasal 4
Uang Sewa dan Jadwal Pembayaran

- (1) Uang Sewa untuk jangka waktu sewa adalah sebesar Rp.15.595.557,- (Lima Belas Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Lima Ratus Lima Puluh Tujuh Rupiah)
- (2) Uang Sewa akan dibayarkan oleh Pihak Kedua dengan menyerahkan giro kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak ditandatanganinya Perjanjian ini.

Pasal 5
Kewajiban Pihak Pertama

- (1) Pihak Pertama wajib melunasi terlebih dahulu seluruh beban terhutang ataupun tertunggak atas Kios sampai dengan tagihan bulan ini, termasuk namun tidak terbatas kepada biaya Service Charge, biaya beban listrik, biaya abonemen telepon termasuk seluruh denda-dendanya. Para Pihak sepakat bahwa pembayaran seluruh beban tersebut dapat dipotong dari Uang Sewa.
- (2) Pihak Pertama wajib menyerahkan kepada Pihak Kedua seluruh kunci Kios, Kartu Listrik, pesawat telepon (apabila sudah register telepon). Untuk telepon, Pihak Pertama wajib putus dari berlangganan telepon di Kantor Pengelola Pasar Tanah Abang Blok A (selanjutnya disebut "Pengelola").
- (3) Pihak Pertama wajib menjamin bahwa selama jangka waktu sewa, Pihak Kedua dan pihak over sewa lainnya tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan apapun dari Pihak Pertama dan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut.

Pasal 6
Kewajiban Pihak Kedua

- (1) Pihak Kedua wajib membayar biaya Service Charge dan biaya abonemen listrik atas Kios.
- (2) Pihak Kedua wajib mentaati dan tunduk pada ketentuan yang ditetapkan oleh Pengelola.

 2

Pasal 7
Penyerahan Kembali Kios

Pihak Kedua akan menyerahkan kembali Kios kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah berakhirnya Jangka Waktu Sewa.

Pasal 8
Penyelesaian Perselisihan

Segala sengketa atau perselisihan yang timbul antara kedua belah pihak sehubungan dengan Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah.

Pasal 9
Pajak

Segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban pajak, materai dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian ini merupakan tanggung jawab dari Pihak Pertama.

Pasal 10
Penutup

Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) asli masing-masing sama bunyinya di atas kertas bermaterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh Para Pihak.

Pihak Pertama



Nama:

Pihak Kedua



Nama :

Syarat – Syarat Sewa Balik :

- ❖ Fotocopy SPT
- ❖ Fotocopy KTP
- ❖ Bukti pelunasan service charge dan abonemen listrik (jika belum difumasi dapat dipotong langsung dari harga sewa)
- ❖ Kunci
- ❖ Materai @ 6.000 = 3 lembar (untuk 1 kios)
- ❖ Kartu listrik
 - * B.1 & B2 = 17.500.000 / 3 thn
 - L2 & L3 = 20.000.000 / 3 thn

Note : Jika sewa balik dilakukan oleh bukan pemilik kios, maka orang tersebut harus diberi surat kuasa oleh pemilik kios.



pt. priamanaya

PROPERTY DIVISION



**TATA TERTIB & KETENTUAN
DEKORASI TEMPAT USAHA**



PASAR TANAH ABANG

TATA TERTIB DAN KETENTUAN DEKORASI TEMPAT USAHA

Sejalan dengan pertumbuhan fisik gedung dan kegiatan-kegiatan yang semakin hari semakin meningkat serta demi menjaga citra Pasar Regional Tanah Abang Blok A sebagai pusat grosir modern, maka perlu dibuat aturan-aturan tata tertib yang harus dipatuhi oleh seluruh Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha.

TATA TERTIB DEKORASI TEMPAT USAHA

A. UMUM

1. Dekorasi adalah pekerjaan fitting out atau interior, finishing/perbaikan dan peningkatan kualitas Tempat Usaha namun tidak termasuk pekerjaan untuk merubah, mengganti dan atau semacam itu terhadap dan/atau dalam struktur Bangunan dan Tempat Usaha termasuk namun tidak terbatas kepada perubahan setiap instalasi listrik, telepon dan instalasi lainnya.
2. Terhitung sejak tanggal *Berita Acara Penyerahan Fisik Tempat Usaha* atau *Berita Acara Serah Terima Pinjam Pakai Tempat Usaha*, Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha diberi waktu sampai dengan 30 hari kalender untuk melakukan pekerjaan Dekorasi.
3. Dekorasi dapat dilakukan sendiri oleh Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan atau dengan menunjuk pihak ketiga (Kontraktor Pelaksana) untuk melakukan pekerjaan Dekorasi.
4. Setiap dan atau seluruh pekerjaan Dekorasi harus memperoleh izin kerja terlebih dahulu dari Pengelola.
5. Untuk mendapatkan izin kerja, setiap Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha diwajibkan melengkapi *Formulir Permohonan Dekorasi Tempat Usaha* dan *Formulir Surat Pernyataan* dengan melampirkan dokumen sebagai berikut :
 - a. *Berita Acara Penyerahan Fisik Tempat Usaha* atau *Berita Acara Serah Terima Pinjam Pakai Tempat Usaha*.
 - b. Gambar disain dan gambar kerja lengkap Dekorasi yang telah disetujui oleh Pengelola sebanyak 3 set foto copy minimum ukuran A4 yang telah ditanda tangani oleh Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha.
 - c. Jadwal kerja Kontraktor Pelaksana.
 - d. Surat Kuasa dari Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha, data diri Kontraktor Pelaksana yang dilengkapi dengan foto copy KTP Kontraktor Pelaksana dan penanggung jawab di lapangan serta foto

copy KTP pekerja. Masing-masing foto copy dengan menunjukkan aslinya kepada Pengelola.

- e. Bukti pembayaran uang jaminan Dekorasi. Untuk satu unit Tempat Usaha dikenakan uang jaminan Dekorasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Uang jaminan akan dikembalikan setelah
- (i) pekerjaan Dekorasi selesai
 - (ii) *Berita Acara Pemeriksaan Lapangan dan Form Pengembalian Jaminan Dekorasi* ditandatangani oleh Pengelola dan Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha serta
 - (iii) Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha telah menyediakan minimal 1 alat pemadam kebakaran di Tempat Usaha sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan oleh Pengelola.

Uang jaminan Dekorasi akan dipotong apabila dalam proses pelaksanaan ataupun setelah Dekorasi terdapat biaya-biaya yang timbul karena kelalaian Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan/atau Kontraktor Pelaksana ataupun terdapat pekerjaan yang tidak disetujui oleh Pengelola. di mana dalam hal demikian Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha bertanggung jawab sepenuhnya untuk mengganti setiap dan atau seluruh kerugian yang timbul dalam pekerjaan Dekorasi termasuk apabila uang jaminan Dekorasi tidak mencukupi untuk menutupi biaya dan/atau kerugian yang ditimbulkan oleh hal-hal tersebut di atas.

- f. Ijin instalasi listrik (PAS) PLN gol B ke atas dan atau Kartu AKLI / Asosiasi Kartu Listrik Indonesia (apabila terdapat pekerjaan instalasi listrik).
6. Ijin kerja tempel yang telah disetujui Pengelola harus dipasang di depan pintu Tempat Usaha atau partisi penutup Tempat Usaha pada tempat yang mudah terlihat.
 7. Setiap kali keluar proyek, pekerja wajib melaporkan diri kepada petugas keamanan.
 8. Selama bekerja, setiap pekerja wajib memakai tanda pengenal yang dikeluarkan oleh Pengelola dan memakai alat-alat keselamatan kerja yang dibutuhkan.
 9. Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan/atau Kontraktor Pelaksana bertanggung jawab atas keselamatan para pekerja serta semua masalah perburuhan dari karyawan dan/atau pekerjanya (upah, asuransi dan sebagainya).
 10. Setiap Kontraktor Pelaksana wajib menempatkan wakil/penanggung jawab yang harus berada di lokasi selama pekerjaan Dekorasi dilakukan.
 11. Jam kerja untuk pekerja adalah pukul 09:00 s/d 17:00 WIB setiap hari. Pekerja tidak diperbolehkan menginap di proyek. Untuk pekerjaan di luar jam tersebut harus mengajukan ijin kepada Pengelola dengan melampirkan daftar pekerja dan jenis pekerjaan yang akan dilemburkan.

12. Pekerjaan dekorasi yang diijinkan pada jam operasional (pukul 07.00 s/d 18.00 WIB) hanya dapat dilakukan selama Jumlah Tempat Usaha yang buka pada lantai tersebut masih di bawah 50 persen. Apabila Tempat Usaha yang sudah buka melebihi 50 persen, pekerjaan harus dilakukan setelah jam operasional gedung.
13. Keluar/masuk dan bongkar muat barang dilakukan pada jam kerja dengan sepengetahuan Petugas Keamanan serta melampirkan Formulir Keluar/Masuk Barang yang telah disetujui oleh Pengelola dan Kepala Siaga Keamanan.
14. Pekerjaan yang mengganggu lingkungan seperti suara bising, berdebu, berasap, berbau, dan lain-lain hanya diperbolehkan dilakukan di luar jam operasional gedung sewaktu AC tidak difungsikan (di atas pukul 18.00 WIB – pukul 22.00 WIB).
15. Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan/atau Kontraktor Pelaksana bertanggung jawab atas semua peralatan dan/atau barang yang dipergunakan dan/atau termasuk dalam pekerjaan Dekorasi.
16. Untuk mencegah bahaya kebakaran, Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan/atau Kontraktor Pelaksana wajib membersihkan daerah kerjanya dari sampah kerja dan bahan mudah terbakar setiap hari selesai bekerja.
17. Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan/atau Kontraktor Pelaksana wajib menyediakan :
 - a. 1 (satu) buah APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dengan tipe A,B,C ukuran 2 kg.
 - b. Lampu kerja.
 - c. Penyekat daerah kerja dengan area umum.
18. Pengelola dan Petugas Keamanan Gedung berhak memeriksa kondisi kerja di lokasi pekerjaan Dekorasi setiap saat.
19. Listrik untuk keperluan Dekorasi hanya dapat diperoleh dari sumber daya listrik yang telah tersedia di Tempat Usaha masing-masing sedangkan air dapat diperoleh di tempat yang telah ditentukan. Air wajib diambil dengan menggunakan jirgen tertutup.
20. Untuk pekerjaan pengelasan, Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan/atau Kontraktor Pelaksana wajib menyediakan mesin las sendiri.
21. Dilarang untuk merubah tampak muka bangunan (bentuk, bahan, dan warna), lay out ruang, partisi, finishing dan sistem instalasi serta titik-titik outlet M/E existing tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pengelola dan dituangkan dalam bentuk gambar perubahan.
22. Khusus perubahan instalasi M/E yang berhubungan dengan sistem gedung harus dikerjakan oleh Kontraktor yang ditunjuk/direkomendasikan oleh Pengelola, dan baru akan dilaksanakan setelah Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha mengisi formulir Permintaan

Tata Tertib & Ketentuan Dekorasi

Pekerjaan/Work Request (WR) serta melunasi seluruh biaya pekerjaan perubahan.

23. Semua material dilarang menumpuk pada area gedung lebih dari 1 x 24 jam dan harus segera diangkut dari lokasi Dekorasi. Khusus pasir harus diangkut dalam wadah tertutup bila dilakukan di dalam gedung dengan lokasi penempatan material sesuai yang ditentukan oleh Pengelola. Material yang menumpuk lebih dari 1 x 24 jam akan dibuang oleh Pengelola dan biaya pembuangan akan dipotong dari uang jaminan Dekorasi.
24. Pengelola berhak untuk menghentikan pekerjaan Dekorasi apabila pekerjaan Dekorasi tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.
25. Apabila Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha bermaksud untuk menggabungkan antara dua tempat usaha atau lebih, maka Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha wajib mengajukan permohonan pembongkaran dinding pemisah kepada Pengelola dan membuat surat pernyataan kesanggupan untuk mengembalikan Tempat Usaha sesuai dengan keadaan Tempat Usaha pada saat penyerahan kembali Tempat Usaha.

B. KETENTUAN TEKNIK INSTALASI LISTRIK

Untuk menghindari bahaya kebakaran atau bahaya lainnya, maka berikut ini ketentuan teknik yang WAJIB diikuti

1. Instalasi listrik menggunakan pipa *Conduit High Impact* warna putih dan kabel listrik bermutu tinggi dengan sambungan kabel menggunakan las dop dan T Dus. Kabel yang turun ke titik lampu harus memakai *flexible conduit* warna putih. Spesifikasi bahan seperti tercantum dalam butir 16 berikut ini.
2. Dilarang memasang ballast, kabel listrik dan komponen listrik lainnya dengan menempel langsung pada bahan-bahan yang mudah terbakar, rangka plafon, sprinkler, ducting AC dan instalasi/unit-unit mesin M/E lainnya. Dalam satu group maksimal terdapat 8 titik lampu.
3. Kontraktor listrik WAJIB mempunyai Ijin Instalasi Listrik (PAS) PLN golongan B ke atas dan telah mendapat persetujuan dari Pengelola. Apabila Ijin Instalasi Listrik (PAS) PLN tersebut dikeluarkan atas nama orang/perusahaan lain, maka harus dilampirkan surat perjanjian kerja sama antara pemegang PAS-PLN tersebut dengan kontraktor listrik yang akan mengerjakannya.
4. Instalasi listrik wajib dipasang di dak beton (under slab)/dlangit-langit, dan dilarang memasang instalasi listrik pada dinding dan plafon.
5. Lampu yang diperbolehkan dipasang di plafon retail adalah dengan tipe tanam (inbow), kecuali bila ada pertimbangan lain dapat digunakan tipe menonjol (out-bow).
6. Semua saklar dan stop kontak wajib dipasang inbow-dus, kecuali bila ada pertimbangan lain dapat digunakan tipe menonjol (out-bow).

Tata Tertib & Ketentuan Dekorasi

7. Stop kontak pada ruang basah (lokasi sink/janitor) wajib memakai stop kontak water proof, demikian juga untuk stop kontak lantai.
8. Penyusunan MCB pada panel distribusi retail dari MCB/MCCB incoming ke outgoing wajib menggunakan busbar (rel pembagi).
9. Untuk pengamanan Instalasi MCB/MCCB yang terpasang di panel wajib memakai induk MCB/MCCB sebelum dibagi ke masing-masing group dengan Ampere & KAr nya yang berbeda.
10. Untuk pemasangan MCB Box, Instalasi stop kontak & instalasi penerangan (lampu) wajib di lengkapi sistem pentanahan (Grounding).
11. Apabila ada jalur lampu logo dan lampu signage/papan nama wajib memakai satu MCB/timer.
12. Sebelum di check tahanan isolasi kabel (merger) tidak dibenarkan kabel ke lampu dan stop kontak disambung (di-connect) terlebih dahulu.
13. Sebelum dites merger dengan bagian Technical & Maintenance, dari pihak Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan Kontraktor elektrikal masing-masing harus terlebih dahulu merger Intern lalu diajukan ke Technical & Maintenance Department untuk merger bersama. Untuk menyakinkan bahwa Instalasi tersebut sudah baik demi kelancaran pekerjaan dan keamanan Instalasi, permohonan tertulis untuk pemeriksaan bersama dengan Pengelola diajukan 1 hari sebelumnya kepada Pengelola.
14. Jika ada material yang terpasang di lapangan tidak sesuai dengan kriteria (spesifikasi) gedung dan/atau tempat usaha, maka Pengelola berhak untuk mengambil tindakan berupa pembongkaran instalasi yang telah terpasang dan biaya pembongkaran akan dipotong dari uang jaminan dekorasi yang telah diberikan dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam "Butir (A) Angka (5) point (e)" Tata Tertib Pemakaian Tempat Usaha ini.
15. Kontraktor wajib menyiapkan kabel rol sebagai sambungan ke sumber daya listrik unit Tempat Usaha untuk pemakaian listrik Dekorasi.

16. SPESIFIKASI MATERIAL ELECTRICAL :

Merek kabel 4 besar, yaitu :

Suprema / kabel metal / kabelindo / tranka

- Kabel Feeder : NYY sesuai dengan kebutuhan
- Kabel Instalasi : NYM , 3 x 2,5 mm
- Trunking / tray : Galvanised.
- Conduit : Sinar Lucky, Ega, Clipsal (putih).
- Tee dus / flexible : Sinar Lucky, Ega, Clipsal (putih).
- Conect Isolasi : Lasdop legrand 3 M.
- Stop kontak : Clipsal, Berker, MK Import atau kelas di atasnya.
- Saklar : Clipsal, Berker, MK Import atau kelas di atasnya.
- MCB / MCCB : Merrin Gerrin, ABB.
- Panel : Non Metal < 10 .

Metal > 10, 20 Ampere 3 Phase.

Keterangan :

- Instalasi dapat dilaksanakan setelah gambar disetujui oleh Customer Service dan Technical & Maintenance Department.
- Contoh material diperlihatkan (diberikan) ke Customer Service.
- Sebelum test merger tidak diperbolehkan untuk connection ke lampu. Untuk keamanan gedung, test merger hanya dapat dilakukan oleh Pengelola dengan blaya pengawasan dan pelaksanaan test yang dikenakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Kontraktor listrik yang ditunjuk oleh Pemakai/Peminjam Tempat Usaha harus mempunyai SIK (Surat Ijin Kerja) , SP (Surat Pengesahan Instalatur) dan kartu AKLI (Asosiasi Kontraktor Listrik Indonesia).
- Instalasi terpasang di lengkapi sistem pentanahan.

C. KETENTUAN TEKNIK PEKERJAAN SIPIL

1. UMUM

- a. Dilarang membobok, merusak kolom dan balok struktur gedung dengan alasan apapun.
- b. Dilarang menggunakan kayu untuk bahan konstruksi, kecuali mebel/furniture.
- c. Beban maksimum yang diijinkan adalah 250 kg per m² (termasuk furniture, barang dagangan dan orang).
- d. Semua finishing dinding dari batu alam wajib diberi pengikat kawat tahan karat.
- e. Di bawah pasangan dinding yang ke lantai wajib di pasang plint yang terbuat dari material yang mudah dibersihkan. Tinggi plint yang diperbolehkan adalah 10 cm.
- f. Khusus untuk kios hoek (pinggir), dekorasi yang dilakukan tidak diperbolehkan menutupi pandangan ke koridor atau kios lainnya.
- g. Semua pemakaian material kayu wajib sudah anti rayap.

2. LANTAI

- a. Semua peninggian lantai dengan bahan masif adalah dilarang.
- b. Semua pembobokan lantai dilarang, kecuali kasus tertentu yang telah didiskusikan dan telah diijinkan oleh Pengelola, tetapi tidak boleh merusak tulangan lantai. Bekas bobokan wajib dicor/digrouting dengan bahan non-shrinking grout material (ex-Sika, Fosroc atau Conbextra).
- c. Penggantian finishing lantai (khususnya area Tempat Usaha) daerah basah, seperti dapur dan pantry wajib disertai pekerjaan perbaikan/pengulangan waterproofing dan Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha wajib membuat surat jaminan tidak bocor kepada Pengelola.
- d. Finishing lantai pada area basah wajib diberi grouting khusus kedap air pada setiap nat sambungan.

3. DINDING

- a. Dilarang membebani dinding pemisah yang terbuat dari gypsum dengan furniture/lukisan yang digantung/barang-barang dagangan.
- b. Dilarang memaku dinding ataupun memasang lemari yang membebani dinding yang terbuat dari gypsum.

- c. Semua penambahan/pembongkaran dinding Tempat Usaha wajib mendapatkan ijin dari Pengelola.
- d. Apabila akan memasang bracket / gantungan, dinding harus dilapisi oleh tripleks minimum 9 (sembilan) mm.

4. PLAFON

- a. Rangka plafon wajib terbuat dari bahan metal dan anti api.
- b. Jarak antara penggantung plafon maksimal 90 cm². Dilarang membuat penggantung plafon yang menumpang pada pipa M/E atau penggantung existing lainnya.
- c. Penggantung yang digunakan wajib terbuat dari jenis Rod Bar 5 mm dan menempel pada siku metal Galvanis tebal 5 mm yang diramp-sef ke dak beton.
- d. Ketinggian plafon mengikuti ketinggian yang telah ditentukan gedung yaitu setinggi 3,15 m. Semua perubahan ketinggian plafon akan mengakibatkan adanya biaya penurunan titik-titik *sprinkler/heat detector/ducting AC*. Penurunan titik *sprinkler* atau Instalasi ME lainnya yang disebabkan adanya plafon dalam Tempat Usaha wajib dikerjakan oleh Pengelola dan seluruh biaya yang terjadi sehubungan dengan pekerjaan tersebut merupakan tanggung jawab Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha.
- e. Perapihan pertemuan plafon gedung/koridor dengan *shop front* atau plafon Tempat Usaha menjadi tanggung jawab kontraktor Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha dan perapihan tersebut wajib diselesaikan kembali dengan spesifikasi cat sesuai dengan cat yang dipakai oleh gedung.
- f. Penutupan plafon baru dapat dilakukan kalau instalasi M/E sudah terpasang semua/sudah di test dan diijinkan oleh pengawas dari pihak Pengelola.

5. TAMPAK DEPAN TOKO/SHOP FRONT

- a. Bahan kaca untuk *shop front* minimal setebal 10 mm dan kaca untuk pintu wajib dari jenis *tempered glass*. Kaca dengan panjang/tinggi lebih dari 3 m. harus diberi konstruksi pengaku/*rib*.
- b. Finishing tanggulan setinggi 10 cm wajib dari bahan tahan air, seperti keramik, granit, marmar, alumunium, dsb serta dilarang melebihi batas *lease line*.
- c. Kontruksi *shop front* wajib berdiri sendiri, dilarang menumpang pada konstruksi existing dan harus kuat. Perkuatan *shop front* minimal menggunakan kerangka siku 50 x 50 x 5 - double dan didynabold ke slab atas dan dinding.
- d. Semua bahan kayu untuk rangka kusen dan sebagainya, wajib sudah diantri rayap.
- e. Ketentuan dan spesifikasi papan nama tempat usaha / *signage* :
 1. Papan nama / *signage* dipasang pada parapet gypsum disekeliling Tempat Usaha yang tersedia. Ketebalan papan nama / *signage* yang diijinkan maksimum 15 cm.
 2. Jenis papan nama / *signage* yang diperbolehkan :
 - *Signage Neon Box* dengan stiker atau digital print sesuai dengan ukuran, spesifikasi dan material yang diberikan oleh Developer.

3. Jenis papan nama / *signage* yang tidak diperbolehkan :
 - Kertas, kardus, Styrofoam, bahan dan semacam stiker. Lampu neon di atas akrilik atau plastic.
 - Signage yang bergerak atau berputar.
 - Signage yang menggunakan lampu yang berpendar, kerlap-kerlip atau jenis cahaya apapun yang bergerak.
 - Spanduk, iklan, pengumuman, gambar tempel atau tulisan lainnya tidak boleh diperagakan, digoreskan, dilukiskan atau ditempelkan di bagian etalase manapun. Begitu juga dengan tanda-tanda lain dari kertas atau stiker.
4. Lampu papan nama / *signage* harus tetap menyala selama jam operasional Pasar Tanah Abang Blok A (pukul 7.00 – pukul 17.00 WIB).
- f. Tinggi Huruf atau Logo papan nama / *signage* wajib proporsional terhadap dimensi signage.
- g. *Conduit, Tubing, Raceway, Transformer* dan peralatan lain dari *Signage* dilarang di ekspose / terlihat dari luar.

D. KHUSUS

1. Gambar rencana diajukan pada kertas gambar minimal berukuran A4 (201 x 286) mm.
2. Keterangan gambar baik pekerjaan sipil (interior) maupun elektrikal lengkap dan berskala.
3. Gambar akhir dibubuhkan tanda tangan Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha sebagai bukti persetujuan.
4. Kontraktor yang ditunjuk oleh Pemakai Tempat Usaha/Peminjam Pakai Tempat Usaha diwajibkan mengajukan rencana kerja, meliputi waktu pelaksanaan, tenaga kerja, pengiriman barang / material ke lapangan.
5. Tata Tertib Dan Ketentuan Dekorasi Tempat Usaha ini dapat dirubah, ditambah atau dihilangkan sesuai dengan situasi dan kondisi. Setiap perubahan dan atau penambahan ketentuan di kemudian hari tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Tata Tertib Dan Ketentuan Dekorasi Tempat Usaha ini.
6. Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Tata Tertib Pemakaian Tempat Usaha ini akan diatur lebih lanjut dalam brosur, buku, leaflet, catalog produk, pengumuman/pemberitahuan dan/atau dokumen lain yang diterbitkan secara resmi dari waktu ke waktu.



PERMOHONAN DEKORASI TEMPAT USAHA

No :/PD/PK/CS/...../200...

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
 Alamat :
 No.Telp/Hp :
 KTP/SIM :
 Status : Pemakai / Peminjam / Kuasa
 Tanggal / No. BAPFTU / BAPPTU :

Dengan ini mengajukan permohonan dekorasi :

Sipil

ME

Lokasi : lantai los..... no
 PPTU / PPPTU nomor :
 Nama Tempat Usaha :
 Jenis Usaha :

Penanggung Jawab / Kontraktor yang ditunjuk :

Nama Kontraktor / Perusahaan :
 Nama Penanggung Jawab :
 Alamat :
 No.Tlp/Hp :
 KTP/SIM :
 Lama Pekerjaan : hari (max.30 hari)
 Tanggal : s/d
 Waktu bekerja : s/d
 Hari :
 Jumlah pekerja :orang
 (daftar nama pelaksana pekerjaan terlampir)

Jenis Pekerjaan

1.
2.
3.
4.
5.

Spesifikasi bahan / material yang digunakan :

1.
2.
3.
4.
5.



Dengan anggota pekerja :

- | | | |
|--------|---------|---------|
| 1..... | 6..... | 11..... |
| 2..... | 7..... | 12..... |
| 3..... | 8..... | 13..... |
| 4..... | 9..... | 14..... |
| 5..... | 10..... | 15..... |

Menyatakan bahwa :

- Kami menjamin tidak akan melakukan dekorasi di luar permohonan dan rencana kerja dekorasi ini.
- Kami menjamin tidak akan menimbulkan kerusakan terhadap Tempat Usaha dan atau gedung.
- Kami akan bertanggung jawab sepenuhnya atas seluruh anggota pekerja tersebut di atas.
- Kami menjamin akan menanggung seluruh kerusakan-kerusakan / kerugian-kerugian biaya yang timbul akibat pekerjaan dekorasi tersebut di atas dengan biaya yang tidak terbatas kepada uang jaminan dekorasi.
- Kami menjamin akan menyediakan minimal satu buah Alat Pemadam Api Ringan tipe A.B.C. di Tempat Usaha pada saat pengambilan uang jaminan dekorasi.
- Kami bersedia untuk dikenakan sanksi atau dihentikan pekerjaan dekorasi kami apabila tidak memenuhi ketentuan dan tata tertib yang berlaku.
- Kami bersedia menjaga kebersihan dengan membersihkan dan mengeluarkan sisa-sisa sampah pekerjaan dari **Pasar Regional Tanah Abang Blok A.**
- Kami bersedia memberikan uang jaminan dekorasi sebesar Rp.....
(Terbilang :)
yang akan diperhitungkan setelah pekerjaan dekorasi selesai dan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan ditanda tangani.
- Kami bersedia menyertakan :
 1. Gambar secara keseluruhan (3 set) ukuran A4
 2. Berita Acara Penyerahan Fisik /Pinjam Pakai Tempat Usaha (copy)

Demikian surat pernyataan dan permohonan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan dengan rasa penuh tanggung jawab.

Jakarta,

Hormat kami,

Kontraktor,

Materai Rp.6000,-

(.....)

(.....)

CC : Technical & Maintenance



CHECK LIST PINJAM PAKAI & PENGUKURAN TEMPAT USAHA

NO/CL/PDI/MD/...../.....

Tanggal Check List
 Nama Pemakai
 Lantai/Nomor Tempat Usaha

Contact Person Penagihan

a. Nama
 b. Alamat Penagihan
 (selain di tempat usaha)
 c. Telepon
 (selain di tempat usaha)

Luas Hasil Pengukuran

Panjang (P) =m Lebar (L) =m Kolom (K) =m²
 Luas = (P x L) - K = (..... x) - =m²

No	Spesifikasi	Jumlah	Diterima	Tidak	Keterangan
1	Lantai Keramik	1	✓		
2	P plafon Beton Expose	1	✓		
3	Dinding	1	✓		
4	Rolling Door	1	✓		
5	Jumlah Kunci	1	✓		
6	Diffuser AC	1	✓		
7	Fire Protection System :				
	a. Heat Detector	1	✓		
	b. Sprinkler Detector	1	✓		
8	Listrik				
	a. Kwh Meter	1	✓		
	b. Stand Meter Awal Pulsa	1	✓		
	c. Label Segel Meter	1	✓		
	d. Kawat Segel Meter	2	✓		
	e. Panel MCB	1	✓		
	f. Stop Kontak	2	✓		
	g. Saklar	1	✓		
	h. Lampu Standard	1	✓		
9	Outlet Telpon	1	✓		
10	Neon Box	1	✓		

Catatan

Diperiksa Oleh,

Marketing	Technician	Customer Service	Peminjam Tempat Usaha

(Putih) Marketing (Merah) Technician (Hijau) PE (Biru) Customer Service (Kuning) Peminjam Tempat Usaha