

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA
INVESTOR DENGAN PT. KAWASAN INDUSTRI
WIJAYAKUSUMA (PERSERO)
DI SEMARANG**

S K R I P S I

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi
Syarat Guna Menyelesaikan Pendidikan Jenjang
Program Strata I (Sarjana) Ilmu Hukum**



Diajukan oleh :

**Nama: R. BAYU TRISSAPTOAJI
NIM : 03.96.4363
NIRM: 96.6.101.01000.50104**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2001**

LEMBAR PENGESAHAN

PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

ANTARA INVESTOR DENGAN

PT.KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA (PERSERO)

DI SEMARANG

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi tugas dan melengkapi syarat
Guna menyelesaikan Pendidikan Program:
Strata 1 (Sarjana) Ilmu Hukum

Oleh:

R.BAYU TRISSAPTOAJI

NIM. 03.96.4363

NIRN. 96.6.101.01000.50104

UNISSULA

جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

Disahkan dan disetujui oleh



Dosen Pembimbing

Djauhari, SH. M.Hum

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
ANTARA INVESTOR DENGAN PT. KAWASAN INDUSTRI
WIJAYAKUSUMA (PERSERO)
DI SEMARANG**

Skripsi ini telah diujikan dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Jurusan
Perdata, pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Pada hari : Kamis

Tanggal : 08 Februari 2001



Ketua

Umar Ma'ruf, SH, CN, M.Hum

Anggota

Maryanto, SH

Anggota

Djauhari, SH, M.Hum

MOTTO:

“ Mengetahu kekurangan diri adalah tangga buat kesempurnaan
diriberusaha terus mengisi kekurangan adalah keberanian luar biasa”

(Hamka)

“ Dalam diam, orang dapat bertikir tenang dan kerenangan inilah yang
dapat menguasai keadaan”



Kupersembahkan kepada :

- Bapak, Ibu, Isiri, Kakak serta Adikku
tercinta yang telah memberikan dorongan
baik materil maupun spirituil hingga

selesaiya skripsi ini

- Teman-teman yang baik hati
- Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kehadiran Allah SWT, yang Maha Kuasa, Maha Pengasih, lagi Maha Penyayang atas rahmat hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul :

“ PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA INVESTOR DENGAN PT. KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA (PERSERO) DI SEMARANG”

Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat dan tugas guna mencapai gelar sarjana lengkap dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari bahwa adanya keterbatasan kemampuan yang penulis miliki, maka dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan-kekurangan, ibarat kata pepatah “Tiada gading yang tak retak” maka skripsi ini jauh dari sempurna, untuk itu penulis mengharapkan saran-saran demi sempurnanya skripsi ini.

Penulisan skripsi ini dapat selesai setelah memperoleh bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yang sangat berharga dan bermanfaat, oleh karena itu penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Djaubari, SH. M. Hum Sebagai pembimbing dalam skripsi ini, yang telah berkenan untuk meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan pengarahan yang sangat berharga dan bermanfaat sekali dalam penulisan skripsi ini.
2. Bapak Machfudz Ali, SH. MSi Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang,
3. Ibu Sri Hastirin, SH. MH Sebagai Dosen Wali Study yang telah banyak memberikan bimbingan serta dorongan belajar selama penulis menjadi anak didiknya.
4. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan bimbingan berupa materi-materi perkuliahan kepada penulis selama menjadi mahasiswa.
5. Bapak Pimpinan PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) Semarang, Bapak Menejer Pemasaran, Menejer Hukum & Perijinan, Menejer SDM & Umum beserta staf yang telah banyak memberikan keterangan-keterangan yang sangat berguna bagi penulis hingga selesainya skripsi ini.
6. Bapak, Ibu serta Istri, Kakak dan adikku tersayang, yang telah dengan sepenuh hati memberikan bantuan serta dorongan baik moril maupun materiil sehingga terlaksananya tugas yang dibebankan kepada penulis.
7. Semua handai taulan, teman-teman baikku yang telah banyak memberikan bantuan dan dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga kebaikan budi mereka semua yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini akan mendapatkan balasan yang sebanyak-banyaknya dari Allah SWT.
A m i e n.

Semarang, 26 Januari 2001

Penulis



RBAYU TRISSAPTOAJI
96 6 101 01000 50104

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH ANTARA
INVESTOR DENGAN
PT.KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA (PERSERO)
DI SEMARANG”**

DAFTAR ISI

Halaman		
HALAMAN JUDUL	.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	.....	iii
KATA PENGANTAR	.....	iv
DAFTAR ISI	.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN		
a. Latar belakang Masalah dan Alasan Pemilihan Judul	.....	1
b. Pembatasan Masalah dan Perumusan Masalah	.....	3
c. Tujuan Penelitian	.....	3
d. Sistematika Penulisan	.....	4
BAB II : KERANGKA TEORI		
a. Hubungan Perikatan dengan Perjanjian	.....	7
b. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya dan Perjanjian Jual-beli Tanah	.....	9
c. Prosedur Pelaksanaan Jual-beli Tanah Pada Kawasan Industri	.....	17

BAB III	: METODE PENELITIAN	
a.	Metode Pendekatan	24
b.	Spesifikasi Penelmaan	24
c.	Metode Populasi dan Penarikan Sampel	25
d.	Metode Pengumpulan Data	26
e.	Metode Penyajian Data dan Analisis Data	28
BAB IV	: LAPORAN HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
a.	Sejarah Singkat PI Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero)	30
b.	Prosedur Pelaksanaan Jual Beli di PI Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero)	33
c.	Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dan Cara Mengatasinya Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah	44
BAB V	: PENUTUP	
a.	Kesimpulan	49
b.	Saran-saran	50
DAFTAR PUSTAKA		52
LAMPIRAN		



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah dan Alasan Pemilihan Judul

1. Latar Belakang Masalah

Lata perekonomian Indonesia yang berdasarkan pada Pancasila dengan asas kekeluargaan secara konstitusional, Dasar ini termaktub dalam pasal 33 ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi "Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan". Jiwa dan semangat isi dari pasal 33 ini merupakan perwujudan sila ke-lima Pancasila yaitu "Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia".

Pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia adalah usaha yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati oleh seluruh rakyat Indonesia, sebagai peningkatan kesejahteraan material dan spiritual secara adil dan merata. Hal ini dapat dikatakan bahwa pembangunan nasional dititikberatkan pada sektor ekonomi. Salah satu faktor terpenting dalam pembangunan ekonomi nasional adalah dengan mengembangkan kebijakan industri, perdagangan, dan investasi dalam rangka meningkatkan daya saing global dengan membuka peluang yang sama terhadap kesempatan kerja dan berusaha bagi segenap rakyat dan seluruh daerah melalui keunggulan kompetitif terutama berbasis keunggulan sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan menghapus segala bentuk perlakuan diskriminatif dan hambatan. Hal tersebut tercantum dalam Garis-

Garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tap. MPR RI No. IV/MPR/1999, BAB IV.

Oleh karena itu pemerintah telah menyediakan fasilitas dengan dibentuknya beberapa kawasan industri. Di mana didalam kawasan industri ini tersedia lahan industri dan bangunan pabrik siap pakai bagi investor lengkap dengan sarana dan prasarannya.

2. Alasan Pemilihan Judul.

Pada penyusunan skripsi ini, penulis telah memilih judul yaitu: **“Pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Tanah Antara Investor Dengan PT.Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) Di Semarang”**. Adapun alasan penulis memilih judul tersebut karena penulis mengetahui bahwa pada masa sekarang ini Pemerintah telah membuat kebijakan untuk dapat menata Badan Usaha Milik Negara (BUMN) secara efisien, transparan, dan profesional terutama yang usahanya berkaitan dengan kepentingan umum yang bergerak dalam penyediaan fasilitas publik, industri, Hankam, pengelolaan aset strategis, dan kegiatan usaha lainnya yang tidak dilakukan oleh swasta dan koperasi. Hal ini tercantum dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tap.MPR RI NO. IV/MPR/1999, BAB IV.

Atas dasar hal tersebut diatas maka penulis merasa tertarik untuk dapat mengetahui lebih mendalam dan meneliti secara Hukum tentang perjanjian jual-beli tanah yang terjadi di dalam suatu Kawasan Industri yang sahamnya dimiliki oleh negara atau yang disebut dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN).

13. Pembatasan Masalah dan Perumusan Masalah

Oleh karena itu supaya tidak terjadi penjelasan yang tidak berkaitan dengan masalah yang sesungguhnya, dan karena antara pihak kawasan industri dengan pihak investor terjadi jual-beli tanah yang tentunya menggunakan perjanjian, maka penulis membatasi bahwa obyek yang diteliti adalah PT Kawasan Industri Wijayakusuma (persero) yang terletak di daerah Kota Semarang dengan salah satu investornya sebagai contoh / sampel.

Berbicara mengenai perjanjian jual-beli tanah industri maka akan dihadapkan pada berbagai kendala serta masalah yang timbul dan harus disepekan oleh kedua belah pihak yakni antara PT Kawasan Industri Wijayakusuma (persero) sebagai penjual dan investor selaku pembeli yang akan mempergunakan tanah tersebut untuk usaha. Maka penulis menentukan bahwa perumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual-beli tanah di PT Kawasan Industri Wijayakusuma ?
2. Apa sajakah kendala yang dijumpai dalam melakukan perjanjian jual-beli tanah di PT Kawasan Industri Wijayakusuma dan bagaimana cara mengatasinya ?

14. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah tujuan subyektif dan tujuan obyektif.

1. Tujuan Subyektif

Untuk penyusunan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Tanah Antara Investor Dengan PT Kawasan Industri Wijayakusuma**

(persero) Di Semarang” sebagai persyaratan penyelesaian studi untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (SH).

2. Tujuan Obyektif.

- a. Untuk mengetahui tentang tinjauan pelaksanaan perjanjian jual-beli tanah di kawasan industri.
- b. Untuk dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan pembaca pada khususnya.
- c. Untuk memberikan masukan pada instansi Pemerintah yang terkait tentang kendala serta masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian jual-beli tanah guna mencari penyelesaiannya.

D. Sistematika Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini penulis membagi menjadi lima bab dan tiap-tiap bab dibagi lagi kedalam sub-sub bab. Hal ini dimaksudkan agar dapat memperjelas dalam penguraian selanjutnya.

Adapun sistematika skripsi ini akan penulis uraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang masalah yang didalamnya terdapat alasan pemilihan judul, pembatasan masalah dan perumusan masalah untuk dapat lebih menjurus dalam menemukan serta mempelajari masalah yang terjadi, tujuan penelitian yang mengemukakan tujuan subyektif serta tujuan obyektif dan

sistematika penelitian.

BAB II KERANGKA TEORI

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai teori-teori dasar-dasar Hukum, peraturan-peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Yang terdiri dari Hubungan perikatan dengan perjanjian, Pengertian perjanjian pada umumnya dan perjanjian jual-beli, serta Prosedur pelaksanaan jual-beli tanah pada kawasan industri.

BAB III METODE PENELITIAN

Yaitu metode yang menyangkut cara kerja untuk mengetahui atau untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran ilmiah penulis sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan mempergunakan metode-metode ilmiah untuk memecahkan permasalahan-permasalahan yang timbul dari penelitian tersebut. Dalam bab ini akan diuraikan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode populasi dan penarikan sampel, metode pengumpulan data, metode penyajian data dan analisis data.

BAB IV LAPORAN HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian yaitu pelaksanaan perjanjian jual-beli tanah antara Investor dengan PT Kawasan Industri Wijayakusuma (persero), baik terhadap kendala-kendala yang dihadapi maupun cara mengatasinya.

BABV : PENUTUP

Pada bab penutup ini penulis akan menguraikan kesimpulan-kesimpulan dari seluruh bab yang telah diuraikan sebelumnya dan disajikan pula saran-saran dari penemuan penulis dalam mengadakan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB II

KERANGKA TEORI

A. Hubungan Perikatan dengan Perjanjian

Perikatan menurut Subekti adalah sebagai berikut :

Perikatan adalah suatu perhubungan Hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁾

Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berhutang. Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi adalah suatu perhubungan hukum yang berarti bahwa si berpiutang itu dijamin oleh Hukum atau Undang-Undang.

Menurut pasal 1233 KUH-Perdata sumber-sumber perikatan ialah perjanjian dan Undang-Undang yang menyatakan, "Tiap-tiap perikatan dilakukan baik karena persetujuan baik karena Undang-Undang".

Sedangkan menurut pasal 1352 KUH-Perdata, "Perikatan yang dilahirkan dari Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan orang".

Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu, ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan) di antara pihak yang bersangkutan terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut.

¹⁾ Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke-XI, PT Intermasa Jakarta 1987 h.1

Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang sebagai akibat perbuatan orang, maksudnya adalah bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku seseorang, maka Undang-Undang melekatkan akibat Hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut. Tingkah laku seseorang mungkin pula merupakan perbuatan yang tidak dibolehkan Undang-Undang (melawan Hukum).

Perikatan sewaktu-waktu dapat hapus atau batal, hal tersebut diatur dalam pasal 1381 KUH-Perdata tentang hapusnya perikatan-perikatan yang berbunyi, "Perikatan-perikatan hapus :

karena pembayaran;

karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

karena pembaharuan utang;

karena perjumpaan utang atau kompensasi;

karena percampuran utang;

karena pembebasan utangnya;

karena musnahnya barang yang terutang;

karena kebatalan atau pembatalan;

karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;

karena liwatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri".

Selain sumber perikatan yang terdapat dalam pasal 1233 KUH-Perdata yang berbunyi, "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang", juga masih ada sumber perikatan yang lain yaitu Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, Hukum yang tidak tertulis, dan keputusan Hukum.

Dari sumber-sumber yang disebut oleh Undang-Undang tersebut di atas, yang paling penting adalah perjanjian. Melalui perjanjian itu pihak-pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yaitu tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Dengan kebebasan mengadakan perjanjian maka subyek-subyek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya dikenal oleh Undang-Undang tetapi berhak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian khusus.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan di samping sumber-sumber yang lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perikatan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.

B. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya dan Perjanjian Jual-Beli Tanah

I. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.

Perjanjian melibatkan dua orang atau lebih. Perjanjian menurut Subekti adalah sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang tadi saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²

Dari peristiwa di atas, akan timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan atau ditulis.

Perjanjian biasanya selalu perbuatan hukum bersegi dua. Dalam hal ini diperlukan adanya kata sepakat antara para pihak. Sedangkan kesepakatan antara kedua pihak ini dapat berupa kesepakatan secara lisan atau dapat pula secara tertulis. Oleh karena itulah dikenal adanya perjanjian konsensus dan perjanjian formil.

Pengertian dari perjanjian konsensus adalah suatu perjanjian yang telah sah dan mengikat jika telah terjadi kata sepakat. Hal ini sesuai asas konsensualitas yang menjawai Hukum perjanjian KUH-Perdata.³

Pada perjanjian jual-beli menurut pasal 1458 KUH-Perdata, sifat dari konsensualisme dalam perjanjian jual-beli ditegaskan dalam pasal tersebut yang berbunyi, "Jual-beli dianggap telah terjadi jika antara kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang harga dan barang, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

²). Ibid. h. 3

1

³). Subekti, Asas Perjanjian, Cetakan ke VII, Penerbit Almarai, Bandung 1983h. 3

Sedangkan pengertian perjanjian formil adalah suatu perjanjian baru sah dan mengikat jika telah terjadi kata sepakat. Maka harus dituangkan dalam bentuk tertulis. Dengan kata lain perjanjian formil adalah suatu perjanjian yang sah dan berlaku jika telah dituangkan dalam bentuk tertulis.⁴⁾

Kemudian perlu juga diingat bahwa pada dasarnya sifat dari perjanjian itu adalah bebas, artinya kepada masyarakat diberi kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, kesopanan, Undang-Undang dan kepatutan dalam masyarakat. Hal ini sesuai dengan asas Kebebasan Berkontrak pada pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata yang berbunyi sebagai berikut, "Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".

Berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak, hal ini mengandung pengertian bahwa Hukum perjanjian yang terdapat atau diatur dalam Buku III KUH-Perdata menganut sistem terbuka. Artinya bahwa pasal-pasal dalam Buku III KUH-Perdata tersebut dapat dikesampingkan manakala para pihak menghendaknya dan diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan tersendiri dalam perjanjian mereka, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, Undang-Undang dan ketertiban umum.

Maka jelaslah bahwa ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Buku III KUH-Perdata tentang perjanjian adalah merupakan Hukum pelengkap. Artinya

⁴⁾ Ibid. h. 4

peraturan ini akan berlaku bila dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan mereka tidak membuat suatu peraturan yang tersendiri.

2. Pengertian Perjanjian Jual-Beli Tanah.

Dalam pasal 1457 KUH-Perdata dapat ditemukan pengertian jual-beli yang berbunyi, "Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan".

Dari uraian di atas dapat diperoleh kesimpulan bahwa perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatannya dinamakan penjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan pembeli. Dengan kata lain pihak yang satu (penjual) menjanjikan akan menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan dari pihak lain yaitu pembeli akan membayar harga yang telah disetujui. Dalam hal ini hal yang perlu diperhatikan adalah adalah harga. Harga harus ditentukan dengan jumlah uang, karena jika tidak ditentukan dengan jumlah uang (misalnya dengan jumlah barang), maka perjanjian itu bukan perjanjian jual beli melainkan perjanjian tukar menukar atau barter.

Dalam perjanjian jual-beli, si penjual tidak hanya menyerahkan barang kedalam kekuasaan pembeli secara nyata, akan tetapi diserahkan pula hak milik atas barang tersebut terhadap pembeli. Dengan kata lain, dalam perjanjian jual-beli yang diserahkan kepada pembeli hak milik atas barangnya, akan tetapi kalau yang diserahkan hanya kekuasaan atas barangnya saja bukan merupakan perjanjian jual-beli.

Yang penting untuk diperhatikan dalam perjanjian jual-beli adalah tentang obyek dari perjanjian jual-beli tersebut. Di mana obyeknya harus tertentu dan seridak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya.

Oleh karena itu maka penulis akan menguraikan tentang tanah sebagai salah satu obyek dalam suatu perjanjian jual-beli.

Adapun hak-hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Hak milik.

Pasal 20 ayat 1 UUPA mengatakan bahwa, "Hak milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6". Dan di dalam ayat 2 mengatakan bahwa, "Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain".

Serta di dalam pasal 23 UUPA dinyatakan bahwa, "Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19".

Hak milik hapus bila (Pasal 27 UUPA) :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena ditelantarkan;
 4. karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat-ayat.
- b. tanahnya musnah.

2. Hak guna usaha.

Pasal 28 UUPA mengatakan bahwa, "Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan" (ayat 1).

"Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Ha, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai perkembangan zaman" (ayat 2).

Pada pasal 30 ayat 2 UUPA mengatakan bahwa, "Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah".

3. Hak guna bangunan.

Menurut pasal 35 UUPA, "Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (ayat 1).

Hak guna bangunan ini terjadi melalui dua jalan (pasal 37 UUPA), yaitu:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah;
- b. Mengenai tanah milik ; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak guna bangunan dapat hapus karena (Pasal 40) :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Hak guna bangunan yang terjadi atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973.

4. Hak pakai:

Pada pasal 41 ayat 1 UUPA mengatakan bahwa, "Hak pakai adalah 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”.

5. Hak sewa untuk bangunan.

Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 ayat 1 UUPA).

Dengan adanya berbagai hak-hak atas tanah yang telah diuraikan diatas, maka dapat diketahui pula beberapa ketentuan tentang peralihan hak atas tanah.

Terjadinya hak milik atas tanah karena jual-beli, adalah sebagai berikut:

1. Mengenal hak milik, pasal 22 UUPA mengatakan sebagai berikut:

- a. Terjadinya hak milik menurut Hukum Adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:

Penetapan Pemerintah, menurut cara dan Syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan Undang-Undang.

2. Pasal 26 UUPA mengatakan pula sebagai berikut

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut Hukum Adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

C. Prosedur Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Pada Kawasan Industri.

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggalkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 3 serta menjamin bagi setiap warga negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia baik bagi diri sendiri maupun keluarganya (Pasal 13 ayat 1 UUPA).

Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta (ayat 2).

Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-Undang (ayat 3).

Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria (ayat 4).

Sebagai konsekuensi pemerintah mengundang modal asing ke Indonesia semenjak tahun 1967, yang bergerak dalam banyak kegiatan usaha perekonomian di negara kita ini, termasuklah kegiatan mendirikan kawasan industri di beberapa daerah di Indonesia.

Oleh karena itu maka penulis mengelompokkan dalam beberapa ketentuan atau peraturan yang berhubungan dengan kawasan industri. Yaitu sebagai berikut :

1. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No.5 tahun 1974.

Pemerintah telah menerbitkan PMDN no.5 tahun 1974, yang mengatur tentang Industrial Estate atau kawasan Industri. Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan Industrial Estate adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan dan pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata yang merupakan suatu lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana umum yang diperlukan.

Yang dapat diberikan tanah untuk usaha Industrial Estate adalah badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah / Pemerintah Daerah.

Industrial Estate yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah dapat berbentuk Perusahaan Umum (PERUM), Perusahaan Perseroan (PERSERO) atau bentuk lain.

Untuk Industrial Estate yang modalnya berasal dari pemerintah / pemerintah daerah diberikan Hak Pengelolaan, atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dan dari Industrial Estate yang modalnya berasal dari swasta diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Penetapan lokasi ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah dan jika mempergunakan fasilitas penanaman modal, maka lokasi dimaksud menunggu persetujuan dari Presiden atau Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM).

Untuk pemberian lokasi ini diberikan petunjuk agar :

- a. Se jauh mungkin harus dihindarkan pengurangan areal tanah pertanian yang subur.
- b. Sedapat mungkin dimanfaatkan tanah yang semula tidak atau kurang produktif.
- c. Dihindarkan pemindahan penduduk dari tempat kediamannya.
- d. Diperhatikan persyaratan untuk mencegah terjadinya pengotoran / pencemaran bagi daerah lingkungan yang bersangkutan.

Dalam pasal 10 disebutkan sebelum memperoleh izin usaha dari instansi yang berwenang maka perusahaan-perusahaan tersebut tidak boleh melakukan pembelian, penyewaan, pembebasan hak maupun lain-lain bentuk perbuatan yang mengubah penguasaan tanah yang bersangkutan, baik secara fisik maupun yuridis baik langsung ataupun tidak langsung.

Sementara menunggu diperolehnya izin atau persetujuan Presiden/ Ketua BKP/M Pusat dapat mencadangkan tanah yang diperlukan kepada perusahaan / calon investor, seluas yang benar-benar diperlukan, dan menyampaikan pertimbangan kepada Ketua BKP/M. Pelaksanaan pembelian maupun pembebasan hak serta penguasaan tanah-tanahnya dilakukan atas dasar musyawarah dengan pihak-pihak yang mempunyainya, di bawah pengawasan Bupati/ Walikota/ Kepala Daerah dan kemudian diproses perolehan haknya berdasarkan ketentuan PP 24 tahun 1997 dan PMDN 5 tahun 1973.

Dalam hal ini Bupati / Walikota/madya Kepala Daerah dapat menegur atau memberi peringatan kepada investor yang bersangkutan.

2. Menurut Keppres no.53 tahun 1989 tentang kawasan industri.

Sebagai tindak lanjut dari perkembangan perindustrian di Indonesia, maka mutlak diperlukan suatu pengaturan tentang kawasan industri dan agar menarik bagi para investor diusahakan agar segala perizinan yang diperlukan dilaksanakan dengan mekanisme yang cepat dan efisien dan dilakukan dengan "one stop service".

Dengan itu pemerintah menetapkan Ketentuan tentang Kawasan Industri yang diatur dengan Keppres no.53 tahun 1989.

Disebutkan dalam definisi Kawasan Industri adalah tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri, dan harus suatu perusahaan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, berkedudukan di Indonesia dan tunduk kepada hukum Indonesia yang khusus untuk mengelola kawasan industri.

Kepada perusahaan kawasan industri ini diberikan Hak Guna Bangunan sesuai dengan edaran dari Kepala BPN tanggal 6 Mei 1992 nomor 550.2-1276, perihal pemberian Hak Guna Bangunan Induk Partial bagi Perusahaan kawasan industri.

Pada pasal 8 menyebutkan HGB tersebut diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dengan perpanjangan 20 tahun dan selanjutnya dapat

diperpanjang lagi untuk 30 tahun dan setiap kali 2 tahun sebelum berakhirnya hak tersebut sudah dapat mengajukan perpanjangan hak.

Setelah sertifikat HGB diterbitkan atas nama perusahaan Kawasan Industri maka dapat memindahkan bagian-bagian dari HGB atau menyewakan bangunan beserta bagian tanah yang bersangkutan kepada perusahaan industri yang melakukan usaha di kawasan industri tersebut.

Sebagai kewajiban dari perusahaan Kawasan Industri untuk menguruskan pengukuran bidang tanah yang akan dipindahkan tersebut, dan kemudian pemindahan hak tersebut melalui PPAT setempat dan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat seperti yang diatur dalam ketentuan PP 10 tahun 1961 sebagaimana diatur dalam pasal 22.

Berakhirnya hak bilamana :

1. Berakhirnya jangka waktu hak tersebut dan tidak diperpanjang.
2. Jika persetujuan prinsip atau izin usaha kawasan industri dicabut maka HGB dan hak lain atas tanah dicabut dan perusahaan kawasan industri tersebut harus mengalihkan penguasaan atas tanah tersebut kepada perusahaan lain yang sudah mempunyai persetujuan prinsip dari Menteri Perindustrian.

Di dalam pasal 11 dinyatakan bahwa :

1. Perusahaan Kawasan Industri berkewajiban mengurus permintaan dan penyelesaian Hak Guna Bangunan untuk para pengusaha yang berlokasi dalam Kawasan Industri tersebut atas bagian-bagian kawasan yang

diperuntukan bagi kegiatan industri sesuai dengan tata cara yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2. Perusahaan Kawasan Industri berkewajiban untuk :

- a. Membuat AMDAL sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanpa mengurangi kewajiban pengusah industri dalam pengelolaan lingkungan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1986;
- b. melakukan penataan lokasi industri sesuai dengan sifat dan jenisnya atas dasar rencana tapak tanah di Kawasan Industri yang telah disetujui;
- c. membangun, mengelola, dan memelihara fasilitas sarana dan prasarana Kawasan Industri;
- d. menyediakan/ mengelola fasilitas pengolahan limbah industri;
- e. membantu perusahaan yang berlokasi di kawasannya dalam pengurusan izinnya;
- f. melaporkan secara berkala kegiatan usahanya kepada instansi yang berwenang

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penyusunan skripsi ini yang berjudul “**Pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Tanah Antara Investor Dengan PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) Di Semarang**” telah menggunakan beberapa cara dalam melakukan penelitian.

Pengertian atau definisi dari Metodologi Penelitian menurut Kartini Kartono adalah sebagai berikut:

Istilah Metode Penelitian berasal dari kata “metode”, sedangkan kata metode berasal dari kata “methodos” (Bahasa Yunani) yang artinya “jalan sampai, meja + logos = jalan”.¹⁾

Berhubungan dengan upaya ilmiah, maka metode menyangkut masalah kerja untuk memahami obyek yang menjadi sasaran ilmiah yang bersangkutan. Dengan demikian arti metodologi adalah tentang metode yang menyangkut cara kerja untuk mengetahui serta untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran ilmiah penulis adalah perjanjian jual-beli tanah di suatu Kawasan Industri.

Sedangkan penelitian itu sendiri menurut pendapat Sutrisno Hadi adalah sebagai berikut :

¹⁾ Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Research Sosial, Alumni Bandung, 1983, h. 15.

Penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan mempergunakan metode-metode ilmiah²⁾

Definisi penelitian hukum menurut Soeryono Soekanto adalah sebagai berikut :

Penelitian hukum adalah sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisa, untuk kemudian mengadakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul pada gejala yang bersangkutan.³⁾

A. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu metode yang memitik beratkan pada segi hukum dan kaidah untuk meneliti sejauh mana hukum diterapkan dan dilaksanakan untuk menyelesaikan suatu perkara hukum yang terjadi secara nyata dalam kehidupan masyarakat pada umumnya, dengan berbagai faktor sosial yang mempengaruhinya.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, karena dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara rinci mengenai kenyataan tentang pelaksanaan dan tata cara jual-beli tanah di kawasan industri.

²⁾ Soerisno Hadi, *Metodologi Research*, Fakultas psikologi UGM, Yogyakarta, 1980, h. 43

³⁾ Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta, 1981, h. 43

C. Metode Populasi Dan Penarikan Sampel

Populasi adalah sebuah obyek atau sebuah gejala atau seluruh kajian atau seluruh unit yang akan diteliti. Dalam suatu penelitian, sebenarnya tidak perlu meneliti sebuah atau semua gejala atau semua kajian untuk dapat memberikan kajian dan memberikan gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi, tetapi cukup dengan menggunakan sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.⁴⁾

Populasi dalam penelitian ini adalah PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) yang berada di wilayah kota Semarang Jawa Tengah. Adapun sampel dari penelitian ini adalah beberapa responden yang ada kaitan serta hubungannya dengan penelitian ini, mereka adalah Pimpinan karyawan dan PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) dan para investor selaku pembeli tanah. Mereka diharapkan dapat diperoleh keterangan yang lebih banyak tentang populasi, sehingga keterangan yang diperoleh dari populasi yang dipilih tersebut dapat diambil kesimpulan yang umum.

Dengan pengambilan sampel ini, menggunakan metode purposive sampling yang artinya sebagai berikut.

⁴⁾ J. Ronny Hanitjo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum & Juris Metri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, h. 44

Metode purposive sampling artinya bahwa penarikan sampel ini dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih dengan alasan karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak dapat mengambil yang besar jumlahnya dan jauh letaknya⁵⁾

Sehingga diperoleh sampel penelitian sebagai berikut :

- a. PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero), Semarang.
- b. Para Investor, selaku pembeli kavling industri.

Adapun respondenya adalah sebagai berikut :

- a. Direktur Utama PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (persero), Semarang.
- b. Manager Pemasaran PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero), Semarang.
- c. Salah satu pembeli tanah (Investor).

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian skripsi ini yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Tanah Antara Investor Dengan PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) Di Semarang", data yang diperoleh meliputi

1. Data Primer,

Data primer digunakan untuk mencari hal-hal empiris tentang pelaksanaan Perjanjian jual-beli meliputi data pelaksanaan jual-beli di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) Semarang.

5), Ibid h51

Data primer diperoleh dengan cara sebagai berikut :

1. Observasi Langsung :

Suatu cara pengambilan data dengan pengamatan langsung ke lapangan untuk mendukung data-data yang sudah ada atau hasil penelitian yang pernah dilakukan.

Yaitu dengan mengadakan pengamatan secara langsung di bagian / divisi pemasaran PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero), Semarang, guna mendapatkan data mengenai kegiatan jual-beli tanah industri.

2. Interview atau wawancara

Wawancara dilakukan dengan Pembeli / investor dan Direktur Utama PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero), Semarang.

Sifat wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas terpimpin. Di dalam wawancara bebas terpimpin, pewawancara telah menyusun suatu daftar pertanyaan terlebih dahulu dan mengembangkan daftar pertanyaan tersebut sehingga pewawancara mendapatkan jawaban sebanyak mungkin.

Dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh data yang lebih luas, kemudian diadakan penganalisaan data, pengecekan dan penilaian. Dengan sifat wawancara bebas terpimpin ini pewawancara / peneliti dapat mengadakan kegiatan wawancara secara luas dan komunikatif, sehingga tidak hanya terbatas pada pokok-pokok pertanyaan yang telah dibuat.

2. Data Sekunder.

Data sekunder merupakan data untuk mendapatkan teori-teori dan konsep-konsep mengenai pelaksanaan perjanjian jual-beli tanah yang telah disepakati

oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual yang dalam hal ini PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) Semarang dan pihak pembeli atau investor. Sehingga dalam melaksanakan jual-beli tanah, masing-masing pihak tidak ada yang saling dirugikan oleh salah satu pihak.

Data sekunder tersebut dapat diperoleh melalui Studi kepustakaan.

Pada tahap ini penulis mengumpulkan data-data dengan jalan mempelajari Peraturan perUndang-Undangan, literatur-literatur serta referensi-referensi lainnya yang berkaitan dengan masalah pokok penelitian guna mendapatkan dasar teori dalam penyusunan skripsi ini, seperti majalah jurnal, makalah ataupun mass media.

E. Metode Penyajian Data Dan Analisis Data

1. Metode Penyajian Data.

Data primer dan data sekunder yang telah diperoleh, dikumpulkan dengan melakukan pengolahan data atau editing di mana dalam editing ini semua data diperiksa, diteliti dan diseleksi untuk menjamin apakah data dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan dan sekaligus dilakukan koreksi terhadap data yang keliru, serta bila perlu diadakan penambahan untuk melengkapi data yang masih kurang. Setelah pengolahan data selesai, selanjutnya disajikan secara sistematis.

2. Metode Analisis Data.

Data primer dan data sekunder yang sudah terkumpul disusun, disajikan dan kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif

yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu dengan pengamatan langsung yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan serta melalui tingkah laku nyata yang utuh, dalam bentuk keterangan-keterangan atau alasan-alasan dan selanjutnya disusun kembali secara teratur sehingga akan mudah mengklarifikasinya. Analisis data ini merupakan pengkajian terhadap pengolahan data yang kemudian dituangkan dalam bentuk laporan penelitian atau skripsi secara sistematis.



BAB IV

LAPORAN HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sejarah Singkat PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) Semarang

PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) pemegang Ijin Usaha Industri No : 817/SJ/SK/XI/1998 tanggal 4 Nopember 1998 dari Departemen Perindustrian dan Perdagangan, berkedudukan di Semarang yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Soeleman Ardjasmita Nomor 10 tanggal 7 Oktober 1998, yang telah diumumkan dalam tambahan Berita Negara Indonesia nomor 20 tanggal 31 Maret 1989, dan diubah dengan Akta Notaris Ny Asmara Noer, SH Nomor 33 dan 34 tanggal 31 Maret 1998, adalah nama sebuah perusahaan atau badan hukum yang bergerak di bidang penjualan kapling industri.

Kapling industri yang dimaksud di sini adalah sebidang tanah atau lahan siap jual / bangun yang disediakan oleh pengelola untuk dijual atau disewakan kepada pengusaha / investor.

Dan di samping menjual tanah industri, PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) juga menyewakan bangunan siap pakai yang tentunya digunakan untuk industri, misalnya menyewakan bangunan gudang dan lain sebagainya.

PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) ini adalah merupakan kawasan industri yang pertama di Jawa Tengah dan berbadan hukum PT (Persero), atau BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dengan komposisi pemegang saham sebagai berikut :

- Pemerintah Pusat : 60%
- Pemerintah Propinsi Jawa Tengah : 30%
- Pemerintah Kabupaten Cilacap : 10%

Yang dibentuk pada tahun 1988 di Cilacap Jawa Tengah. Sedangkan kawasan industrinya dibangun sejak tahun 1971 dengan lokasi di Jl. ML Haryono, Lomanis, Cilacap, Jawa Tengah. Dan perlu diketahui bahwa PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) ini pertama kali dibentuk bernama PT Kawasan Industri Cilacap (Persero).

Seiring dengan kemajuan perekonomian yang pesat serta untuk mengantisipasi permintaan lahan industri yang semakin meningkat, maka pada tahun 1995 PT Kawasan Industri Cilacap (Persero) melakukan perluasan pembangunan kawasan industri modern yang mengutamakan wawasan lingkungan dan kenyamanan suasana, yang berlokasi di wilayah Kota Semarang tepatnya di Jl. Raya Semarang-Kendal Km. 12 Kecamatan Tugu dengan nama "KITW" (Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma).

Pada tanggal 15 Januari 1998 diselenggarakan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) Luar Biasa yang telah menyetujui perubahan sebagai berikut :

1. Nama perusahaan diubah dari PT Kawasan Industri Cilacap (Persero) menjadi PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero).

20 Tempat kedudukan dan kantor pusat perusahaan dipindah dari Cilacap ke Semarang

Sedangkan Kawasan Industri Lugu Wijayakusuma merupakan unit usaha dari PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) yang mempunyai Visi sebagai berikut : "Pengembang Kawasan Industri yang tumbuh secara sehat dan dapat diandalkan oleh mitra bisnis dengan dukungan SDM (Sumber Daya Manusia) yang profesional dan sejahtera

Perusahaan ini sampai saat ini mempunyai karyawan atau tenaga kerja sebanyak 39 orang yang terdiri dari

a. Karyawan tetap dibagi menjadi

- Manager : 7 orang
- Ass Manager : 10 orang
- Pelaksana : 21 orang

b. Tenaga kontrak yang terdiri dari : 21 orang

Serta mempunyai Misi :

- Menyediakan lahan industri dan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) bagi investor lengkap dengan sarana dan prasarana, jasa konstruksi, jasa pergudangan, jasa pengelolaan kawasan dan kegiatan-kegiatan lain yang merupakan penunjang kawasan industri
- Mengendalikan dan mengurangi dampak limbah industri yang membahayakan lingkungan dan masyarakat

Adapun jenis industri yang ditampung dalam Kawasan Industri Tugu

Wijayakusuma adalah

1. Industri makanan.
2. Industri minuman.
3. Industri mesin.
4. Industri logam.
5. Industri perbengkelan.
6. Industri kimia.
7. Industri sandang.
8. Industri bahan bangunan dan umum.
9. Industri pengolahan kayu.

B. Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma Persero.

Secara kronologis diawali dengan beberapa tahap, misalnya penjajakan oleh calon investor, survei lapangan dan menunjuk kapling / bagian tanah yang diinginkan. Kemudian dilanjutkan dengan penawaran disertai pengisian blangko permohonan tanah kapling, buku tata terub dan draft perjanjian service charge (pemberian pelayanan). (terlampir)

Pada tahap ini disebut sebagai tahap awal yang bisa memberikan gambaran kepada bagian/ divisi marketing sampai sejauh mana keinginan atau keseriusan calon investor untuk membeli tanah di KIIW (Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma).

Setelah terjadi kesepakatan harga dilanjutkan dengan persiapan pembuatan kontrak dengan melibatkan beberapa bagian terkait antara lain

1. Marketing / pemasaran

Pemasaran atau marketing bertugas memberikan pelayanan dalam bidang penjualan kapling industri. Misalnya :

- Menyiapkan surat permohonan tanah kapling industri yang akan ditanda tangani oleh calon investor.
- Dalam hal penentuan harga.
- Menjelaskan tentang sejauh mana sarana dan prasarana yang berhak dimanfaatkan oleh calon investor.

2. Hukum dan perijinan

Bagian ini bertugas

- Menyusun surat perjanjian penyerahan kapling industri sesuai dengan kesepakatan antara Penjual / pengelola dengan pembeli / investor yang nantinya akan ditanda tangani oleh kedua belah pihak tersebut.
- Membantu investor dalam pengurusan ijin. Seperti mengurus permohonan dan penyelesaian Hak Guna Bangunan, mengurus IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan lain sebagainya.

3. Koordinator lapangan

Memberikan pengawasan terhadap segala sesuatu yang telah dilakukan oleh bagian-bagian terkait lainnya. Bagian ini bisa dikatakan sebagai pemimpin atau kordinator dalam proses pelaksanaan penjualan tanah kapling industri.

4. teknik

- Memeriksa gambar rencana situasi, denah, tampak, potongan dan gambar detail lainnya dari pabrik yang akan dibangun oleh investor.
- Memeriksa Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan(RPL) di lingkungan kawasan industri.
- Menyiapkan perencanaan dan pelaksanaan terhadap sarana dan prasarana yang berkaitan dengan teknik untuk kepentingan investor di lingkungan kawasan industri. Misalnya : Pengerasan dan pengaspalan jalan, pengurugan, pemasangan instalasi listrik dan telephon dan lain sebagainya.
- Memberikan jasa konstruksi.

5. Keuangan

Menawarkan dan menyiapkan cara, bentuk dan jangka waktu pembayaran yang akan dilakukan oleh investor

Kontrak atau perjanjian tersebut masih bersifat interen antara pihak pengembang / developer (KHIW) dengan calon investor. Dalam hal ini belum melibatkan Notaris. Kemudian setelah jual beli tanah itu lunas, Notaris baru dilibatkan dalam pembuatan akte dan penyertifikatan HGB. Yang mana jangka waktu penggunaan kapling oleh investor adalah sesuai dengan HGB atas nama investor yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Perumahan Kota Semarang. Hal tersebut diatur pada draft perjanjian jual beli tanah kapling yang terlampir dalam penulisan ini.”

”Hasil wawancara dengan Drs Nurhianto dari Bagian Marketing PT KHIW (Persero) Pkdt tanggal 12 Januari 2001

- Hak Dan Kewajiban PT.Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) / Pengelola.

Pengelola menyediakan tanah kapling untuk industri, bangunan sewa dan gudang berikat.

A. Pengelola mempunyai hak untuk mendapatkan imbalan / pendapatan atau jasa

- pengusahaan kapling industri dari kegiatan sebagai berikut

1. Pengoperasian prasarana dan sarana penunjang.
2. Pemeliharaan dan perbaikan prasarana dan sarana penunjang.

3. Pemeliharaan kebersihan lingkungan.

4. Pengelolaan limbah.

Besarnya imbalan akan ditentukan oleh pengelola.

Adapun standar teknis yang berlaku bagi Kawasan Industri adalah sebagai berikut:

- F. Pengelola wajib mencadangkan tanah menurut imbalan perbandingan

- a. Kapling industri seluas maksimum 70 % dari luas tanah Kawasan Industri.
- b. Ruang terbuka hijau termasuk daerah penyangga minimum 10 % dari luas Kawasan Industri.
- c. Prasarana dan sarana penunjang teknis menempati tanah seluas 20 % dari luas Kawasan Industri.

2. Pengelola menyediakan sarana dan prasarana sebagai berikut :

a. Jalan masuk dan fly over.

Jalan menuju Kawasan Industri berupa fly over lewat di atas rel kereta api dan beraspal.

b. Jaringan jalan lingkungan.

Jaringan jalan di lingkungan Kawasan Industri beraspal dengan DIMJ (Daerah Milik Jalan) 20 meter dan 14 meter.

c. Saluran pembuangan air hujan (drainase).

Pengelola menyediakan saluran primer, sekunder dan tersier berupa saluran terbuka di dalam lingkungan kawasan industri.

d. Jaringan distribusi listrik.

Listrik di Kawasan Industri dapat diperoleh dengan mudah dari PT. Perusahaan Listrik Negara (Persero) sesuai dengan kebutuhan.

e. Jaringan distribusi air bersih.

Kebutuhan air bersih untuk industri disuplay langsung oleh pengelola dan atau PDAM Kota Semarang dengan memasang jaringan-jaringan pipa sehingga pengusaha akan sangat mudah memenuhi kebutuhan akan air.

f. Jaringan distribusi telepon.

Telepon di Kawasan Industri disediakan oleh PT. Telkom sesuai dengan kebutuhan.

g. Penerangan jalan.

Penerangan jalan di lingkungan Kawasan Industri disediakan oleh pengelola.

h. Sarana pengendalian limbah

- Limbah cair

Pengelola menyediakan WWTP dan jaringan limbah cair di depan pabrik menuju ke lokasi pengolahan air limbah.

- Limbah Padat

Pengelola menyediakan tempat penampungan sementara (TPS) untuk menampung limbah padat tidak beracun yang berasal dari pabrik. Untuk limbah padat beracun penampungan dan pengelolaannya menjadi tanggung jawab dari masing-masing pabrik.

i. Unit perkantoran

Kantor pengelola berada di dalam kompleks Kawasan Industri dan siap melayani serta membantu sesuatu yang dibutuhkan bagi pengusaha.

j. Sarana ibadah

Pengelola akan menyediakan tempat ibadah berupa masjid.

k. Sarana Olah Raga

Untuk kegiatan olah raga disediakan sarana olah raga.

l. Kantin / rumah makan

Tersedia kantin rumah makan di lingkungan Kawasan Industri.

m. Unit Pemadam Kebakaran.

Pengelola menyediakan minimal 1 (satu) unit mobil pemadam kebakaran dan hydrant di sepanjang jalan dalam kompleks kawasan Industri sebagai tindakan awal pemadaman.

n. Pos Keamanan.

Pos keamanan ditempatkan pada tempat yang strategis dalam kompleks Kawasan Industri dan dijaga selama 24 jam penuh oleh petugas keamanan.

B. Pengelola berhak memeriksa limbah industri yang dikeluarkan oleh pabrik-pabrik.

C. Pengelola berhak mengawasi dan memeriksa pelaksanaan pembangunan fisik pabrik setiap saat.

D. Pengelola berhak membongkar fisik bangunan dan menutup pabrik yang bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan atau kesepakatan antara pengelola dan pengusaha dengan resiko menjadi tanggung jawab pengusaha, setelah ada peringatan secara tertulis dari pihak PI Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero).

E. Pengelola berhak memeriksa aktivitas operasional (jenis usaha) pabrik setiap saat.

4. Hak Dan Kewajiban Investor / Pengusaha.

A. Sebelum melaksanakan pembangunan pabrik, pengusaha diwajibkan terlebih dahulu menyerahkan dokumen yang diperlukan kepada pengelola antara lain :

1. Gambar rencana situasi, denah, potongan dan gambar detailnya.
2. Time scedule (jadwal waktu) pelaksanaan pembangunan pabrik serta melaporkan tiap jenis pekerjaan yang sudah selesai.

B. Setiap pabrik yang berlokasi di Kawasan Industri wajib mengelola berbagai dampak lingkungan yang diakibatkan oleh kegiatan usahanya antara lain :

1. Peraturan bangunan.

Setiap perusahaan wajib mematuhi peraturan bangunan tentang garis sempadan, ketinggian bangunan, penggunaan selubung pengaman konstruksi, pemasangan cerobong, ketinggian pagar, pembuatan jalan masuk ke kapling industri sesuai dengan Study Andal Kawasan Industri Iugu Wijayakusuma.

2. Estetika lingkungan.

Setiap perusahaan diwajibkan menyediakan tempat penampungan sementara(TPS) tertutup untuk limbah padat yang terletak di samping / belakang pabrik dan tidak mengganggu pemandangan dengan ukuran sesuai dengan volume limbah padat yang dihasilkan per hari.

3. Sirkulasi Traffic

Setiap perusahaan diwajibkan menyediakan areal untuk bongkar muat barang dan tempat parkir kendaraan karyawan dan tamu dalam areal

perusahaan industri serta dilarang memarkir kendaraan di DMJ (Daerah Muli Jalan) Kawasan Industri.

4. Pencegahan kebakaran.

Untuk mencegah kebakaran, pengusaha diwajibkan menyediakan pemadam kebakaran Multi Purpose dan diletakan di tempat-tempat yang mudah dijangkau dan menyediakan slang dan alat penyemprot sesuai dengan ukuran hydrant.

5. Penghijauan.

Setiap perusahaan harus menanami pohon-pohon penghijauan minimal 10% dari luas tanah pada halaman. Dilarang mengaspal atau membuat pengerasan pada halaman pabrik melebihi angka building coverage 60 % kecuali untuk tempat parkir dan jalan masuk.

6. Semua tanah yang terbuka yang tidak diperuntukkan untuk bangunan harus digunakan untuk penanaman dan penghijauan dari jenis tanaman hias atau tanaman keras.

7. Pengusaha wajib menjaga terpeliharanya 3 K (Kebersihan, Keindahan, Keamanan) di lingkungannya.

8. Kualitas udara.

Pengusaha wajib menekan seminimal mungkin terhadap polusi debu yang diimbulkan sampai dengan ambang batas yang telah ditentukan.

9. Tingkat kebisingan.

Pengusaha wajib menekan seminimal mungkin terhadap kebisingan sampai dengan ambang batas yang telah ditentukan.

10. Limbah cair

Pengusaha wajib menekan seminimal mungkin limbah cair yang dihasilkan pabrik dan harus memenuhi standart baku mutu limbah cair yang telah ditentukan.

11. Limbah padat

Setiap pengusaha wajib membuang limbah padat di tempat penampungan sementara yang telah ditentukan.

12. Kesehatan karyawan

Setiap perusahaan wajib melaksanakan peraturan K3 (Keselamatan dan Kesehatan Kerja) sesuai dengan peraturan Menteri Tenaga Kerja atau peraturan yang berlaku. Yaitu :

- Perusahaan yang memiliki karyawan kurang dari 50 orang, diwajibkan memiliki sebuah ruang PPPK dan dilengkapi dengan peralatan yang dijaga oleh seorang yang berpengalaman di bidang kesehatan.
- Perusahaan yang memiliki karyawan lebih dari 50 orang berkewajiban untuk memiliki sebuah Poliklinik dan mempunyai seorang dokter, sebagai dokter perusahaan.
- Pengusaha wajib menyediakan alat pengaman kerja bagi para tenaga kerja / karyawan untuk keamanan dan keselamatan selama menjalankan pekerjaannya.
- Setiap pengusaha harus memiliki tenaga keamanan atau Satpam bagi keamanan Pabrik dan lingkungannya.

13. Air bersih

Perusahaan wajib memanfaatkan fasilitas air bersih hanya dari pengelola.

14. Pemasangan papan nama perusahaan

Untuk memudahkan identifikasi, pengusaha diwajibkan memasang papan nama perusahaan yang ditempatkan di bagian depan pabrik dan mudah dibaca.

15. Sambungan listrik

Permohonan penambahan dan penyambungan daya listrik baru, harus menberriahukan pada pihak pengelola.

C. Pengusaha / investor berhak atas

1. Pengurusan perijinan bagi pengusaha

Pengusaha berhak atas pengurusan ijin bagi kepentingan usahanya. Seperti pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), ILO (Inder Ordonantie) dan lain sebagainya.

2. Jasa konsultasi selain jasa konsultasi hukum

Pengusaha berhak atas pelayanan konsultasi. Seperti perencanaan bangunan pabrik.

3. Jasa konstruksi

Pengusaha dapat mendapatkan pelayanan jasa konstruksi bangunan pabrik dari pihak pengelola.

4. Tempat parkir

Mendapatkan tempat parkir sementara bagi angkutan barang yang akan melakukan bongkar muat terhadap suatu barang.

5. Jasa penampungan peti kemas.

Pengusaha dapat memanfaatkan lahan yang telah disediakan oleh pengelola yang diperuntukan untuk penampungan sementara peti kemas.

6. Jasa pemeliharaan kebersihan lingkungan.

Adanya jasa pemeliharaan kebersihan lingkungan guna menjaga kebersihan dan keindahan lingkungan.

7. Jasa transportasi penumpang di dalam lingkungan Kawasan Industri.

Terdapat jasa transportasi bagi penumpang dari pintu masuk Kawasan Industri sampai ke lokasi pabrik.

Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dan Cara Mengatasinya Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan bagian marketing / pemasaran dan bagian hukum dan perijinan PT. Kawasan Industri Wijayakusuma(Persero) maka telah didapat beberapa data dan informasi tentang hambatan dan cara mengatasinya dalam proses jual beli tanah kapling industri. Yang antara lain sebagai berikut

1. Kendala Yang Dihadapi.

Kendala-kendala / hambatan yang dihadapi dalam melaksanakan jual beli bisa digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Kendala di lapangan :

- Keterbatasan kapling siap bangun khususnya kapling ukuran kecil membuat pelayanan Bagian marketing menjadi kurang lengkap. Karena

tidak semua investor menginginkan kapling ukuran besar, akan tetapi banyak juga investor yang menginginkan kapling dalam ukuran kecil. Misalnya kapling dengan ukuran 1000 m². Alasan Bagian marketing merasa kewalahan dalam memberikan pelayanan karena sudah terlalu banyak investor yang menginginkan kapling dengan ukuran besar (diatas 5000 m²) maka cadangan tanah untuk ukuran kecil menjadi berkurang karena disatukan supaya menjadi ukuran yang lebih besar.²⁾

- Terjadinya perbedaan ukuran antara petugas ukur dan PT Kawasan Industri Wijayakusuma dengan petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Semarang yang nantinya menjadi acuan dalam pembuatan sertifikat. Hal tersebut pernah terjadi di dalam lingkungan KIIW. Contohnya terhadap kapling yang dibeli oleh Bapak Sonny Patikawa, salah satu investor yang berkedudukan di Jl. Tanggul Mas Barat 12 Kelurahan Panggung Lor Kecamatan Semarang Utara dengan Surat Perjanjian yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak tanggal 29 Desember 2000 (terlampir).

Dikatakan bahwa petugas dari pengelola menerapkan ukuran kapling yang dijual kepada Bapak Sonny Patikawa adalah sebesar P 40 m x L 25 m = 1000m² ternyata setelah dilakukan pengukuran oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Semarang luas yang sebenarnya adalah 960 m² dengan perincian P 40 m x L 24 m. Dengan adanya peristiwa tersebut maka penulis perlu melakukan konfirmasi dengan Bapak Sonny Patikawa selaku

²⁾ Wawancara dengan Drs Nurbiantoro dari Bagian Marketing PT KIW (Persero), Pada tanggal 12 Januari 2001

investor dengan cara wawancara. Adapun hasil wawancaranya adalah sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 29 Desember 2000 Bapak Sonny Patikawa telah menandatangani Surat Perjanjian penyerahan penggunaan kapling industri. Dan telah terjadi perbedaan ukuran antara petugas dari pengelola dan petugas dari Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan hasil bahwa luas kapling yang telah dibeli oleh Bapak Sonny Patikawa bukan 1000 m² melainkan 960 m². Tetapi dari pihaknya tidak merasa dirugikan karena jika terjadi perbedaan ukuran maka harga kapling akan disesuaikan dengan luas yang sebenarnya yaitu luas yang telah diukur oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dan hal tersebut telah diatur dalam Surat Perjanjian penyerahan penggunaan kapling industri yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.³⁾

b. Kendala Administratif :

- Adanya permintaan investor agar transaksi di Notaris bisa dikecilkan dari harga sebenarnya dengan harapan bisa menekan pajak pendaftaran tanah sehingga bisa lebih efisien.
- Adanya perbedaan persepsi dalam menentukan luas bangunan yang boleh dibangun, misalnya 60/ 70 % bangunan dan 30/ 40 % luas halaman.

2. Cara Mengatasi Kendala / Hambatan.

a. Kendala di lapangan :

- Harus menyiapkan kapling ukuran kecil misalnya ukuran 1000 m².

³⁾ Hasil wawancara dengan Bapak Sonny Patikawa selaku Investor, Pada tanggal 14 Januari 2001.

- Terjadinya perbedaan ukuran perlu diantisipasi dengan cara memasukkan pada pasal dalam perjanjian. Sehingga secara administratif kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan.

b. Kendala administratif :

- * Dari salah satu investor didapat keterangan sebagai berikut :

Sebagai investor biasanya punya keinginan untuk menekan biaya pajak pendaftaran tanah seminimal mungkin, karena keuangannya sedang dikonsentrasikan untuk membeli kapling guna perluasan usahanya dan untuk mendirikan bangunan untuk pelaksanaan usaha. Maka pengeluaran biaya-biaya sedapat mungkin untuk ditekan karena untuk tujuan efisiensi. Dan kepada pengelola diharapkan dapat mengerti akan keadaan demikian.⁴⁾

* Keterangan dari Bagian Hukum dan Perijinan :

Dengan memberikan penjelasan secukupnya agar investor mau mengerti. Bahwa peraturan telah dibuat oleh pemerintah dengan sebagai mana mestinya dan tentunya pemerintah telah menimbang untung ruginya dari peraturan tersebut. Seandainya untuk tujuan efisiensi sebaiknya tidak efisiensi pada pajak melainkan pada segi yang lain. Misalnya efisiensi pada pengembangan bangunan.⁵⁾

- Dengan memberi penjelasan tentang aturan yang harus diikuti oleh calon investor seperti yang tertuang dalam tata tertib di K.I.W yang berbunyi :

⁴⁾ Hasil wawancara dengan Bapak Sonny Patikawa selaku Investor, Pada tanggal 14 Januari 2001.

⁵⁾ Wawancara dengan Bapak Bambang Harsito, SE dari Bagian Hukum dan Perijinan PT.KIW.

1. Pemakaian tanah kapling untuk bangunan maksimum 70 %.
2. Jarak bangunan dari batas kapling pada bagian samping kiri-kanan dan belakang minimal 6 m.
3. Jarak bangunan pabrik yang satu dengan pabrik yang lain dalam batas satu kapling minimal 6 m.
4. Yang dimaksud dengan garis sempadan pagar minimal $\frac{1}{2}$ x lebar DMJ (Daerah Milik Jalan).



BAB V

PENUTUP

Pada kesempatan ini penulis mengajukan permintaan maaf yang sebesar-besarnya apabila ada tulisan dalam skripsi ini yang tidak berkenan bagi para pihak terkait maupun bagi para pembaca.

Pada akhir dari pembahasan penulisan hukum ini, dapat ditarik beberapa kesimpulan dan saran dari apa yang telah diuraikan dalam bab-bab terdahulu. Ada kemungkinan akan dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan dan pemikiran lebih lanjut mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di sektor industri pada umumnya dan kawasan industri pada khususnya. Yang dalam hal ini telah dilakukan penelitian di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) yang beralamat di Jl Raya Semarang-Kendal km 12 Semarang Barat.

A. Kesimpulan.

1. Pada dasarnya proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (persero) telah berjalan dengan baik dan sesuai prosedur yang berlaku. Asalkan antara kedua belah pihak (Pengelola dan Pengusaha / Investor) dapat saling melaksanakan kewajiban-kewajibannya dan dapat memanfaatkan haknya dengan sebenar-benarnya. Misalnya pengelola dapat mengusahakan agar segala perijinan yang diperlukan dilaksanakan dengan mekanisme yang cepat dan

efisien. Kepada PT.Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) ini diberikan Hak Guna Bangunan sesuai dengan Surat Edaran dari Kepala BPN tanggal 6 Mei 1992 nomor. 550.2-1276, perihal pemberian Hak Guna Bangunan induk partial bagi Perusahaan kawasan industri.

2. Adanya beberapa macam hambatan atau kendala dalam proses jual beli kapling industri. Diantaranya terjadi perbedaan ukuran antara petugas ukur dari pengelola dengan petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Semarang yang nantinya menjadi acuan dalam pembuatan sertifikat. Serta adanya permintaan dari investor agar transaksi di Notaris bisa dikecilkan harganya dari harga yang sebenarnya dengan harapan bisa menekan pajak sehingga bisa lebih efisien.

B. Saran-saran.

1. Ditingkatkannya kesadaran bagi pengelola dan investor agar selalu melaksanakan kewajiban dan memanfaatkan haknya dengan baik. Dan bagi pengelola perlu adanya perhatian khusus pada masalah kebersihan, karena kebersihan amat sangat berpengaruh pada hasil penjualan tanah / kapling industri. Serta seandainya ada permasalahan yang timbul di kemudian hari, sedangkan masalah tersebut tidak diatur dalam perjanjian maka dapat diselesaikan dengan cara musyawarah. Sehingga antara kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan.
2. Dapat mengatasi segala hambatan / kendala yang timbul dengan bijaksana. Misalnya adanya perbedaan ukuran antara petugas ukur dari pengelola

dengan petugas dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka hendaknya petugas dari pengelola dapat lebih teliti dalam melakukan pengukuran. Karena kesalahan pada ukuran luas tanah sangat berpengaruh pada harga tanah itu sendiri. Dan segala sesuatu yang diatur dalam perjanjian jual beli tanah hendaklah selalu dilaksanakan dengan baik dan dapat saling menghargai kepentingan para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research Sosial*, Alumni, Bandung, 1983.

Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UU.P.A*, CV.Mandar Maju, Bandung, 1992.

Ronny Hanitijo Soemito, *Metodologi Penelitian Hukum & Juri Meiri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta, 1981.

Soetrisno Hadi, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1980.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke VII, Penerbit Alumni, Bandung 1983.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kuab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan ke 27, PT-Pradnya Paramita, Jakarta, 1995.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XI, PT-Intermasa, Jakarta 1987.

Undang-Undang Dasar 1945 dan GBHN Tap. MPR RI No. IV / MPR / 1999.

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
(LN tahun 1960 No. 104)

Keputusan Presiden No. 53 tahun 1989 tentang Kawasan Industri.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan
mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk keperluan Perusahaan.



LAMPIRAN



**SURAT PERJANJIAN
PENYERAHAN PENGUNAAN KAPLING INDUSTRI
KAWASAN INDUSTRI TUGUWIJAYAKUSUMA**
Nomor : /Perj-Kav/KITW/ 11 /2000

Pada hari ini Jumat tanggal dua puluh sembilan Desember tahun dua ribu (29-12-2000), kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Drs Ateng Djailani

Selaku Direktur Utama PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) dan oleh karena itu sesuai pasal 11 ayat (5) Anggaran Dasar Perseroan sah bertindak untuk dan atas nama PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) berkedudukan di Semarang yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Soeleman Ardjasmita Nomor 10 tanggal 7 Oktober 1988 yang telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 26 tanggal 31 Maret 1989 dan diubah dengan Akte Notaris Ny. Asmara Noer, SH No 33 dan 34 tanggal 31 Maret 1998 yang telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI No. 21 tanggal 12 Maret 1999 dan Tambahan Berita Negara RI No 20 tanggal 9 Maret 1999 selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

Sonny Patikawa

Sivasta yang berkedudukan di Jl. Tanggul Mas Barat Km 22 Kelurahan Panggung Lor Kecamatan Semarang Utara bertindak untuk dan atas nama diri sendiri yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama selanjutnya disebut PARA PIHAK, menyalakan terlebih dahulu

Bahwa berdasarkan surat PIHAK KEDUA tanggal 23 Nopember 2000 tentang permohonan pembelian KAPLING kepada PIHAK PERTAMA.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, PARA PIHAK sepakat untuk mengadakan perjanjian penyerahan penggunaan Kapling yang akan diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut :

**Pasal 1
Lokasi KAPLING**

1. PIHAK KEDUA bernaksud akan membeli KAPLING di Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma dan PIHAK PERTAMA menyetujui maksud tersebut.

2. Sebagaimana tercantum dalam ayat 1 Pasal ini, PIHAK PERTAMA menyediakan KAPLING di Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma seluas 1.000 m² (seribu meter persegi), dengan lokasi dan ukuran sebagaimana tercantum pada peta yang telah ditanda tangani PARA PIHAK, yang merupakan lampiran tak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pasal 2
Harga KAPLING

1. Atas pembelian KAPLING oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA berkewajiban membayar harga KAPLING tersebut sebesar Rp 127.000,-/m² dengan harga keseluruhan sebesar Rp 127.000.000,- (seratus dua puluh tujuh juta rupiah). Harga tersebut belum termasuk PPN 8% sebesar Rp 10.160.000,- (sepuluh juta seratus enam puluh ribu rupiah), sehingga harga keseluruhan termasuk PPN 8 % menjadi Rp 137.160.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah).
2. Jika dikemudian hari dari hasil pengukuran resmi oleh instansi yang berwenang, ternyata bahwa luas Kapling kurang atau lebih dari luas yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat 2, maka kekurangan atau kelebihan luas Kapling tersebut akan dihitung kemudian dengan harga satuan per meter persegi sebesar Rp 127.000,- (seratus dua puluh tujuh ribu rupiah) belum termasuk PPN 8 %.
3. Harga KAPLING tersebut belum termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp 4.850.000,- (empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan Ake Notaris / HGB sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang langsung dibayar oleh PIHAK KEDUA ke Notaris pada saat penandatanganan perjanjian jual beli dilakukan.

Pasal 3
Pembayaran

1. PIHAK KEDUA akan melaksanakan pembayaran harga KAPLING termasuk PPN nya kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp 137.160.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah), dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), dibayar paling lambat tanggal 29 Desember 2000
 - b. Pembayaran kedua sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dibayar pada tanggal 15 Januari 2001
 - c. Pembayaran ketiga sebesar Rp 7.160.000,- (tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah) dibayar pada tanggal 15 Februari 2001

2. Apabila PIHAK KEDUA telah melunasi pembayaran harga KAPLING termasuk PPN nya kepada PIHAK PERTAMA, maka PARA PIHAK akan melaksanakannya penandatanganan akta jual beli atas KAPLING yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat 2.

Pasal 4

Jaminan Pembayaran

1. PIHAK KEDUA diwajibkan menyerahkan jaminan atas pembayaran angsuran sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat 1, kepada PIHAK PERTAMA berupa 2(dua) lembar Bilyet Giro, masing-masing sebesar :
 - a. Pembayaran kedua sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar pada tanggal 15 Januari 2001
 - b. Pembayaran ketiga sebesar Rp. 7.160.000,- dibayar pada tanggal 15 Februari 2001

Bilyet Giro tersebut dikeluarkan oleh Bank International Indonesia (BII) Cabang II Pemuda Semarang dan diserahkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat penandatanganan penyerahan penggunaan KAPLING industri.

2. Jika angsuran sebagaimana tersebut Pasal 3 ayat 1 pada saat jatuh tempo tidak dibayar oleh PIHAK KEDUA dan Bilyet Giro sebagaimana tercantum dalam ayat 1 Pasal ini ternyata tidak ada datanya pada saat jatuh tempo maka PIHAK PERTAMA akan mengenakan denda kepada PIHAK KEDUA atas keterlambatan pembayaran angsuran sebesar 2 o/oo (dua permil) per hari.

Pasal 5

Penggunaan KAPLING

KAPLING sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 ayat 2 diperuntukan untuk usaha industri mebel dan setiap perubahan penggunaan KAPLING harus diberitahukan kepada PIHAK PERTAMA, tanpa menimbulkan kewajiban kepada PIHAK PERTAMA terhadap penyediaan fasilitas dan atau pelayanan yang bersifat khusus.

Pasal 6

Jangka waktu penggunaan KAPLING

1. Jangka waktu penggunaan Kapling oleh PIHAK KEDUA adalah sesuai dengan IIGB atas nama PIHAK KEDUA yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
2. Apabila jangka waktu IIGB telah habis, maka PIHAK KEDUA dapat mengajukan permohonan perpanjangan IIGB pada instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pasal 7
Pelaksanaan Pembangunan

1. Dalam waktu selambat-lambatnya 6 bulan sesudah penandatanganan perjanjian penyerahan penggunaan KAPLING, PIHAK KEDUA harus sudah mengadakan aktifitas pembangunan pabrik.
2. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA, gambar-gambar rencana sebelum mulai melaksanakan pembangunan dan gambar-gambar pelaksanaan setelah pembangunan selesai.
3. PIHAK KEDUA wajib memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA saat dimulainya pembangunan pabrik.
4. PIHAK KEDUA dalam melaksanakan pembangunan pabrik tersebut wajib mengikuti segala ketentuan pemerintah termasuk pembuatan RPL dan RKL.
5. RPL dan RKL harus sudah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 1 bulan sebelum pelaksanaan pembangunan dimulai.
6. PIHAK KEDUA bertanggung jawab dan wajib memperbaiki kerusakan sarana dan prasarana yang rusak akibat pembangunan yang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA.

Pasal 8
Peraturan Tata Tertib

1. Dalam pembangunan pabrik dan operasional pabrik PIHAK KEDUA wajib mentaati peraturan Tata Tertib yang berlaku di Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma.
2. Tata tertib Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma sebagaimana tersebut dalam ayat 1 Pasal ini merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pasal 9
Peralihan Pemilikan KAPLING kepada PIHAK KETIGA

Peralihan pemilikan KAPLING oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KETIGA dimungkinkan sejauh untuk kepentingan industri dengan syarat :

1. Seijin PIHAK PERTAMA, dan jgn dari PIHAK PERTAMA tersebut tidak boleh dipersuli tanpa alasan yang jelas.

2. PIHAK KEDUA berkewajiban membayar biaya administrasi kepada PIHAK PERTAMA, sebesar 2,50 % dari harga jual kepada PIHAK KETIGA apabila PIHAK KEDUA menjual KAPLING masih kosong dan belum ada bangunan.
3. Semua kewajiban yang melekat pada PIHAK KEDUA beralih menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KETIGA. Peralihan tanggung jawab PIHAK KEDUA kepada PIHAK KETIGA dituangkan dalam surat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak dengan disaksikan oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 10
Biaya – biaya

Segala biaya yang timbul atas pembelian KAPLING serta kegiatan pembangunan pabrik menjadi beban PIHAK KEDUA.

Pasal 11
Pajak – pajak

Pajak-pajak yang timbul atas Perjanjian ini menjadi beban masing-masing pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 12
Biaya Pemeliharaan lingkungan

1. Apabila PIHAK KEDUA sudah mengoperasikan pabriknya atau selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan setelah Perjanjian ini ditandatangani, PIHAK KEDUA dikenakan biaya pemeliharaan lingkungan oleh PIHAK PERTAMA.
2. Besarnya biaya pemeliharaan lingkungan sebagaimana tersebut dalam ayat 1 Pasal ini akan diatur dalam Perjanjian Service Charge tersendiri.

Pasal 13
Biaya Pemakaian Air Bersih

Besarnya biaya pemakaian air bersih yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, akan diatur dalam Perjanjian Service Charge tersendiri.

Pasal 14
Limbah

1. PIHAK KEDUA bertanggungjawab atas limbah yang dihasilkan dan menjamin mutu limbah tersebut sesuai dengan baku mutu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

2. PIHAK PERTAMA tidak bertanggungjawab terhadap tuntutan PIHAK KEDUA, atas limbah yang dihasilkan dan diolah oleh PIHAK KEDUA apabila tidak melalui proses pengolahan limbah yang disediakan PIHAK PERTAMA.
3. PIHAK PERTAMA menyediakan instalasi pengolahan limbah cair yang dapat dimanfaatkan oleh PIHAK KEDUA.
4. Pemakaian instalasi pengolahan limbah cair sebagaimana tersebut dalam ayat 3 Pasal ini oleh PIHAK KEDUA akan dikenakan biaya pengolahan limbah yang akan diatur dalam Perjanjian Service Charge tersendiri.

Pasal 15 Sarana dan Piasarana

1. PIHAK PERTAMA wajib menyediakan jaringan air, listrik dan telepon sampai jalan di depan Pabrik PIHAK KEDUA, sedangkan biaya penyambungan sampai di Pabrik dan biaya pemakaiannya ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
2. PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa KAPLING yang diserahkan bebas dari tuntutan pihak manapun dan KAPLING yang diserahkan dalam kondisi siap pakai (telah ditinggikan setinggi jalan).
3. PIHAK PERTAMA bertanggung jawab atas tersedianya saluran limbah cair hasil proses produksi PIHAK KEDUA mulai dari instalasi pengolahan limbah cair sampai dengan jalan di depan Pabrik PIHAK KEDUA.

Pasal 16 Pembatalan Perjanjian

PARA PIHAK dengan alasan apapun tidak diperkenankan membatalkan Perjanjian ini kecuali apabila PIHAK KEDUA tidak mematuhi dan atau tidak melaksanakan ketentuan salah satu pasal dari Perjanjian ini, meskipun PIHAK PERTAMA sudah menyampaikan 3 (tiga) kali teguran atas kelalaian tersebut secara tertulis kepada PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA berhak secara sepihak membatalkan Perjanjian ini.

Pasal 17 Akibat Pembatalan Perjanjian

Apabila batalnya Perjanjian ini sebagai akibat sebagaimana tercantum dalam Pasal 16, maka

- a. Hak pemilikan KAPLING oleh PIHAK KEDUA otomatis menjadi gugur, dan KAPLING tersebut pada Pasal 1 ayat 2 menjadi milik PIHAK PERTAMA.

- b. Bangunan-bangunan, mesin-mesin dan perlengkapan-perengkapan lain yang ada diatas KAPLING tersebut harus disingkirkan keluar Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma oleh dan atas beban biaya pihak PIHAK KEDUA, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah Perjanjian ini dinyatakan batal
- c. Apabila sesudah jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah Perjanjian ini dibatalkan PIHAK KEDUA belum juga menyingkirkan bangunan-bangunan, mesin-mesin dan perlengkapan-perengkapan lain, maka PIHAK PERTAMA berhak menyingkirkan atas beban biaya dan resiko PIHAK KEDUA.
- d. PIHAK KEDUA tidak dapat menarik kembali uang yang telah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA

Pasal 18
Pengembalian KAPLING

Atas pengembalian KAPLING oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA menjamin bahwa PIHAK PERTAMA dalam penggunaan KAPLING tersebut bebas dari segala penbebanan dan atau tuntutan dalam bentuk apapun dari pihak lain

Pasal 19
Keadaan Terpaksa

1. Keadaan terpaksa adalah kejadian-kejadian di luar kemampuan PARA PIHAK untuk mengatasinya. Kejadian yang dimaksud adalah banjir, kebakaran, gempa bumi, huru-hara yang mengakibatkan kerusakan lahan, bangunan dan prasarana beserta peralatan didalamnya.
2. Adanya keadaan terpaksa, pihak yang mengalami keadaan terpaksa harus segera memberitahukan kepada pihak lainnya secara tertulis dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja
3. Adanya pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, PARA PIHAK akan bermusyawarah untuk menentukan langkah penyelesaiannya.

Pasal 20
Penyelesaian Perselisihan

1. Apabila terjadi perselisihan pendapat dalam pelaksanaan Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah.
2. Apabila penyelesaian perselisihan dengan cara musyawarah tidak tercapai, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui hukum

dengan memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang

Pasal 21
Lain-lain

1. PIHAK PERTAMA bertanggungjawab terhadap tuntutan PIHAK KETIGA apabila terjadi perselisihan masalah kepemilikan KAPLING dengan PIHAK KETIGA
2. Hal-hal yang belum diatur dalam Surat Perjanjian ini akan ditetapkan kemudian berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK

Demikian Surat Perjanjian ini dibuat dan ditanda-tangani PARA PIHAK di Semarang pada hari dan tanggal seperti diatas, dalam asli rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama

PIHAK KE DUA


Sonny Patikawa

PIHAK PERTAMA

PT. Kawasan Industri Wijayakusuma
(Persero)



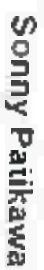

Dis. Afeng Djalili
Direktur Utama



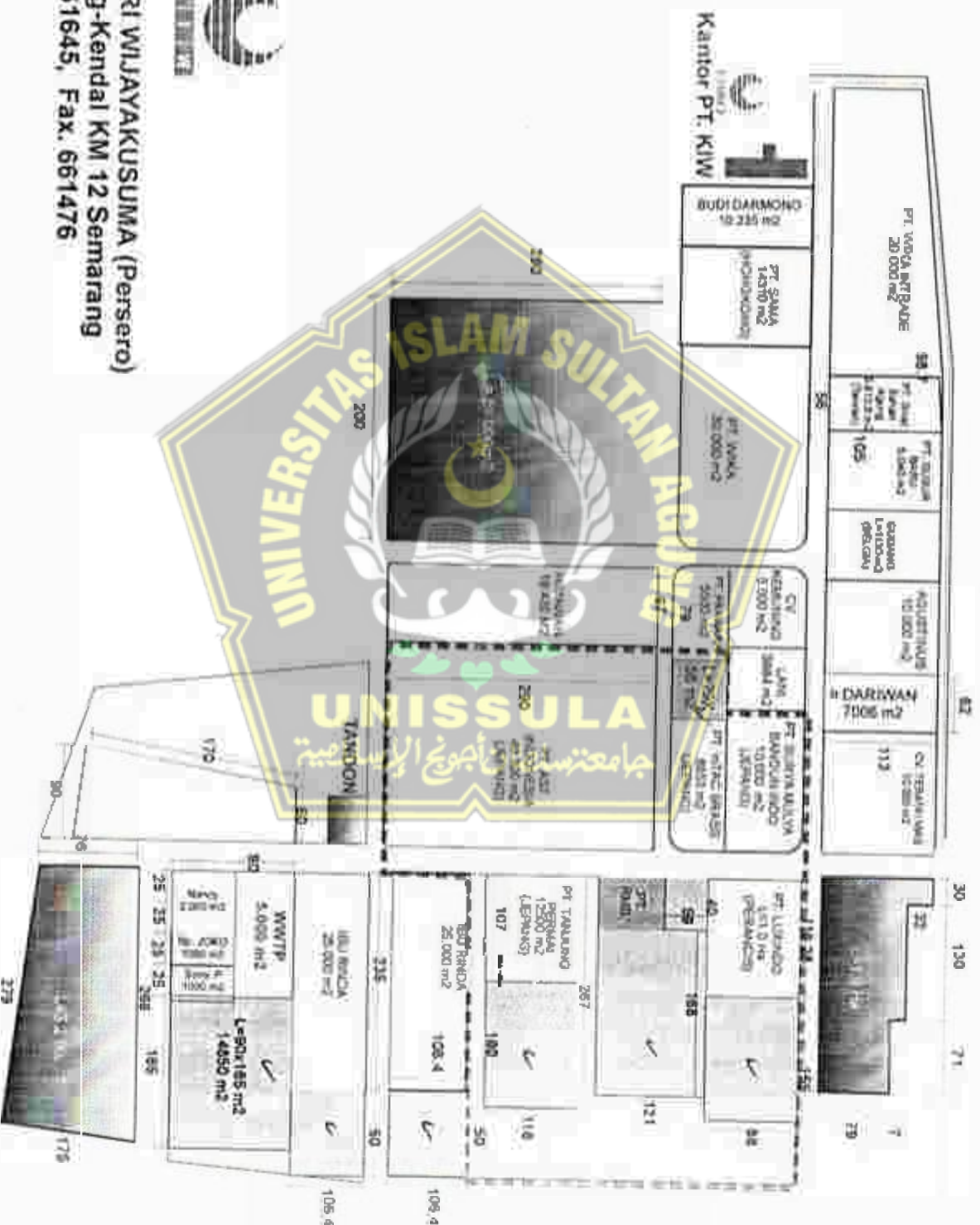
GAMBAR DENAH LAHAN PT. KIW (Persero)



Drs. Ateng Djailani
Direktur Utama



GAMBAR DENAH LAHAN PT. KIW (Persero)



PERJANJIAN SERVICE CHARGE

Nomor /Pe-ij-SC/KITW/12/2000

Pada hari ini Jumat tanggal dua puluh sembilan bulan Desember tahun Dua ribu (29-12-2000), kami yang bertandatangan dibawah ini

I. Dis. Ateng Djailani

Direktor Utama PT Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero), dan oleh karena itu sesuai Pasal II ayat (5) Anggaran Dasar Perseroan, sah bertindak untuk dan atas nama PT Kawasan Industri Wijayakusuma (persero), pemegang Ijin Usaha Industri No = 817/SJ/SK/XI/1998 tanggal 4 Nopember 1998 dari Departemen Perindustrian dan Perdagangan, berkedudukan di Semarang yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Soedeman Ardjasasmita Nomor 10 tanggal 7 Oktober 1998, yang telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Indonesia nomor 26 tanggal 31 Maret 1989, dan diubah dengan Akta Notaris NyAsmara Noet, SH Nomor 33 dan 34 tanggal 31 Maret 1998 selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

II. Ir. Darwan

Swasta yang berkedudukan di Jl. Tanggal Mas Barat Cny 22 Kelurahan Panggung Lor Kecamatan Semarang Utara yang selanjutnya disebut pihak PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama selanjutnya disebut PARA PIHAK

Berdasarkan Surat Perjanjian No /Per-Kav/12/2 000 Tanggal 29 Desember 2000, Perihal Penyerahan Penggunaan Kapling Industri, maka dengan ini PARA PIHAK sepakat untuk mengadakan Perjanjian Service Charge seperti diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut

Pasal 1

Kewajiban PIHAK PERTAMA

1. Menyediakan sarana dan prasarana untuk suatu kawasan industri seperti jalan, drainase, jaringan listrik dan telepon
2. Menyediakan suplay air bersih sesuai dengan kebutuhan PIHAK KEDUA
3. Atas permintaan PIHAK KEDUA, melakukan pengolahan limbah cair yang dihasilkan PIHAK KEDUA hingga sesuai dengan baku mutu yang ditetapkan Pemerintah
4. Menyediakan tenaga keamanan sebagai koordinator keamanan di lingkungan Kawasan Industri Jugu Wijayakusuma

Pasal 2
Pemeliharaan Lingkungan

1. PIHAK KEDUA dikenakan biaya pemeliharaan lingkungan sebesar Rp. 1.300,-/m² /tahun dan total tanah yang dimiliki belum termasuk pajak-pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku
2. Biaya pemeliharaan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini adalah meliputi biaya untuk penghapuan, perawatan jalan, drainase, penerangan jalan dan keamanan lingkungan
3. Pembayaran biaya pemeliharaan lingkungan dikenakan selambat-lambatnya 12 bulan setelah perjanjian ditanda tangani dan atau pada saat PIHAK KEDUA mengoperasikan pabrik
4. Pembayaran biaya pemeliharaan lingkungan dilakukan di kantor PT. Kawasan Industri Wijayakusuma(Persero) setiap bulan sekali antara tanggal 5 sampai dengan tanggal 15 pada bulan yang bersangkutan
5. Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 Pasal ini tidak dilakukan pembayaran, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar 2%o sehari keterlambatan
6. Biaya pemeliharaan lingkungan untuk tahun berikutnya akan ditentukan kemudian sesuai dengan kesepakatan PARA PIHAK

Pasal 3
Pemakaian Air Bersih

1. PIHAK KEDUA dikenakan biaya pemakaian air bersih dengan tarif sebesar Rp. 2.750,-/m³ untuk tahun pertama dan biaya perawatan water meter Rp. 5000,- perbulan
2. PIHAK KEDUA dikenakan biaya penyambungan instalasi air bersih kedalam pabrik sebesar Rp. 1625.000,- (satu juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan standar ukuran pipa 24 inci
3. Pembayaran pemakaian air bersih dilakukan dikantor PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) paling lambat tanggal 15 pada bulan berikutnya
4. Untuk tahun berikutnya tarif akan ditentukan kemudian sesuai dengan kesepakatan PARA PIHAK

Pasal 4
Pengolahan Limbah Cair

1. PIHAK KEDUA dikenakan biaya pengolahan limbah cair sebesar Rp. 3.700,-/m³ untuk tahun pertama dan perawatan water meter Rp. 25.000,- perbulan

2. PIHAK KEDUA dikenakan biaya penyambungan instalasi air limbah kedalam pabrik sebesar Rp. 16.000.000,-.
3. PIHAK KEDUA wajib memenuhi ketentuan baku mutu limbah cair sesuai dengan PARAMETER yang berlaku di KFTW sebelum limbah cair dialirkan ke jaringan pengolahan air limbah KFTW.
4. Pembayaran biaya pengolahan air limbah dilakukan di Kantor PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) paling lambat tanggal 15 pada bulan berikutnya.
5. PIHAK KEDUA paling sedikit 1 (satu) kali dalam sebulan wajib melaporkan hasil analisa kualitas air limbah yang dilakukan oleh laboratorium yang ditunjuk oleh Gubernur Jawa Tengah.
6. PIHAK PERTAMA berhak sewaktu-waktu mengadakan pemeriksaan terhadap air limbah yang dihasilkan oleh PIHAK KEDUA.
7. Kenaikan biaya pengolahan limbah cair untuk tahun berikutnya akan ditentukan kemudian sesuai dengan kesepakatan PARA PIHAK.

*Paraf 5
Sanksi-sanksi*

1. Apabila terjadi kelalaian PIHAK PERTAMA dalam hal penyediaan air bersih dan pengolahan air limbah sehingga menyebabkan kerugian PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA bertanggung jawab atas penyelesaian kerugian dimaksud, kecuali ada pemadaman listrik dan Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan force majeure.
2. Apabila sampai dengan tanggal sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 ayat 3 dan Pasal 4 ayat 4, PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda 2 % perhari sampai dengan 30 (tiga puluh) hari, setelah tenggang waktu tersebut PIHAK KEDUA masih belum melaksanakan pembayaran tunggakan, maka akan dilakukan penutupan instalasi air bersih dan pengolahan limbah.
3. Penyambungan kembali instalasi air bersih dan air limbah akan dilakukan setelah PIHAK KEDUA melaksanakan segala kewajibanya dan dikenakan biaya penyambungan baru.
4. Apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi ketentuan mengenai kualitas air limbah sesuai dengan Pasal 4 ayat 3, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan sanksi pembayaran yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 6
Keadaan Terpaksa

1. Keadaan terpaksa adalah kejadian-kejadian diluar kemampuan PARA PIHAK untuk mengatasinya yang menyebabkan PARA PIHAK tidak dapat melaksanakan kewajibanya. Kejadian yang dimaksud adalah banjir, petir, gempa bumi, kebakaran, huru hara sehingga mengakibatkan kerusakan lahan, bangunan dan prasarana beserta peralatan didalamnya.
2. Apabila salah satu pihak mengalami keadaan terpaksa, maka kewajiban yang melekat kepadanya menjadi gugur.
3. Apabila terjadi keadaan terpaksa, maka pihak yang mengalami harus segera memberitahukan kepada pihak lainnya secara tertulis dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari kerja.

Pasal 7
Penyelesaian Perselisihan

1. Apabila terjadi perselisihan pendapat dalam melaksanakan Perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah.
2. Apabila penyelesaian perselisihan dengan cara musyawarah tidak tercapai maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan perselisihan secara hukum dengan memilih domisili yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang.

Pasal 8
Latin-han

Hal-hal yang belum diatur dalam Surat Perjanjian ini akan ditetapkan kemudian berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK.

Demikian Perjanjian Service Charge ini dibuat dan ditandatangani PARA PIHAK di Semarang pada hari dan tanggal seperti diatas, dalam asli rangkap2 (dua) masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA

Ir. D Ariwan

PIHAK PERTAMA
PT. Kawasan Industri Wijayakusuma
(Persero)

Drs. Sunarno
Kor. Lap



PT. (Persero) KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA

JL. RAYA SEMARANG - KENDAL KM. 12 SEMARANG 50010 P.O. BOX 1026 TELEPHONE : (024) 661645, 8552158, 661345, 661351, 661912
FAX : (024) 661475, E-mail : kic@kic.co.id

Nomor : 33/S/PT.KIW/01/2001
Lamp. : -
Hal : Surat Keterangan telah
Melaksanakan Research

Semarang, 18 Januari 2001

Kepada

Yth. Bapak Pembantu Dekan I
Universitas Islam Sultan Agung
Fakultas Hukum
Jl. Raya Kaligawe Km.4
di
Semarang.

Dengan hormat,

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Ir. Bambang Setiyawan
Jabatan : Manager SDM dan Umum
Alamat : Jl. Raya Semarang-Kendal Km.12 Semarang
PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero)

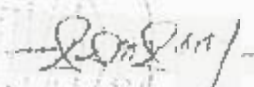
Menerangkan bahwa :

Nama : R Bayu Trissaptoaji
NIM : 03964346
Semester : IX
Alamat : Plamongan Indah 15/ No8 Semarang.
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Antara
Investor Dengan PT. Kawasan Industri Wijaya-
kusuma (Persero) di Semarang.

benar-benar telah melaksanakan Research untuk mengumpulkan data guna
menyusun skripsi Sarjana Lengkap.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dapat
dipergunakan sebagaimana mestinya.

PT. Kawasan Industri Wijayakusuma
(Persero)


Ir. Bambang Setiyawan
Manager SDM dan Umum



PEMERINTAH PROPINSI JAWA TENGAH
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Jl Pemuda No. 127 - 133 Telp. 515591 - 515592 Fax. 546802

Kode Pos 50132 e-mail bppdjtg @ indosat.net.id
Semarang

SURAT REKOMENDASI RESEARCH/ SURVEY

Nomor : R/006/1/1/2001

- I. DASAR : Surat Gubernur Propinsi Jawa Tengah tanggal 15 Agustus 1972 Nomor : Bappenda/345/VIII/72.
- II. MENARIK : 1. Surat Kadit Sospol Pemerintah Propinsi Jawa Tengah
tanggal 10 Januari 2001 no. 070/ 094/1/2001
2. Surat dari PD I Fak Hukum UNISSULA Semarang
tanggal 8 Januari 2001 nomor 010/Ba1/SA-H/1/2001.
- III. Yang bertanda-tangan di bawah ini Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Propinsi Jawa Tengah, bertindak atas nama Gubernur Jawa Tengah, menyatakan TIDAK KEBERATAN atas pelaksanaan research/ survey dalam wilayah Propinsi Jawa tengah yang dilaksanakan oleh :

1. Nama : R Bayu Trissaptodji
2. Pekerjaan : Mahasiswa
3. Alamat : Jl. Flamengan Indah 15 - 8, Semarang
4. Penanggungjawab : Djauhari SH, M. Hum
5. Maksud tujuan research/survey : Penyusunan Skripsi dengan judul :
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA
INVESTOR DENGAN PT KAWASAN INDUSTRI WIJAYAKUSUMA
(PESERO) DI SEMARANG.
6. Lokasi : Kota Semarang

dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan research / survey tidak disalagunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah.
b. Sebelum melaksanakan research/ survey langsung kepada responden, harus terlebih dahulu melaporkan kepada Penguasa Daerah setempat.
c. Setelah research / survey selesai supaya menyerahkan hasilnya kepada BAPPEDA Jawa Tengah.

IV. Surat Rekomendasi Research / Survey ini berlaku dari tanggal 11 Januari s.d 11 Februari 2001

Dikeluarkan di : SEMARANG
Pada tanggal : 10 Januari 2001
An. GUBERNUR JAWA TENGAH
KETUA BAPPEDA
UB.

TEMBUSAN :

1. Bakorstanasda Jateng / DIY.
2. Kapolda Jateng.
3. Kadit Sospol Pemerintah Prop. Jawa Tengah
4. Bupati/Walikota madya Semarang.
5. Arsip.



PROPINSI JAWA TENGAH

Jl. Taman Menteri Soepeno No. 2 Telepon 414205
S E M A R A N G

Semarang, 10 Januari 2001.

Nomor : 070/ 094 /I/2001.
Sifat :
lampiran :
Perihal : Ijin Penelitian.

Kepada Yth.
Ketua BAPPEDA
Propinsi Jawa Tengah
Jl. Pemuda Nomor 132
Semarang

Membaca surat PD I Fak. Hukum Unissula Semarang nomor 011/B.1/SA-H/I/2001 tanggal 08 Jan 2001 maksud Sdr R. BAYU THISSAPTOAJI akan mengadakan penelitian tentang : " PELAKSANAAN PELANJUTAN JUAL BELI TANAH ANEKA-RA INVENTOR DE DAN PT. KAWAN TENISI MELJAYAKUSUMA (PER SERO) DI SEMARANG untuk skripsi

Lokasi : Kota Semarang
Waktu : 1 Jan 2001 s/d 11 Feb 2001
Penanggung jawab : Djuhari SH. MHM.

Dengan ini kami menyatakan tidak keberatan untuk diberikan ijin Riset / Survey / Penelitian kepada pihak yang berkepentingan dengan mematuhi semua peraturan dan perundangan yang berlaku.

Setelah yang bersangkutan menyelesaikan Tesis / Skripsi / Karya tulis / Laporan penelitiannya dalam batas waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan, diwajibkan menyerahkan hasilnya kepada DIREKTORAT SOSIAL POLITIK Propinsi Jawa Tengah dan BAPPEDA Propinsi Jawa Tengah.

Dalam pelaksanaan tersebut diwajibkan ikut membantu keamanan dan ketertiban umum masyarakat dan mentaati tata tertib serta Norma - norma yang berlaku di lokasi penelitian.

KEPALA DIREKTORAT SOSIAL POLITIK
PROPINSI JAWA TENGAH


S. PRAYITNO