

LAPORAN PENELITIAN

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERUBAHAN PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 7 TAHUN 2018 TENTANG PENGELOLAAN DAN PENGEMBANGAN USAHA PERUSAHAAN UMUM DAERAH PASAR JAYA

Tim Peneliti:

1. Helmi Al Djufri (Tenaga Ahli Hukum/Dosen STAI PERSIS Jakarta)
2. Ichwan Muttaqin (Tenaga Ahli Ekonomi/Dosen STAI PERSIS Jakarta)
3. Wahyu Nugroho (Tenaga Ahli Hukum/Dosen Universitas Sahid)
4. Joko Fitrian Prabowo (Tenaga Ahli Hukum Agraria)
5. M. Zain Savero (Tenaga Ahli Hukum/Mahasiswa Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf Tangerang)
6. Yasfika Ely Nur Afifah (Asisten Tenaga Ahli Hukum/Mahasiswa Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf Tangerang)

NASKAH AKADEMIK

**RANCANGAN PERUBAHAN
PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA NOMOR 7 TAHUN 2018
TENTANG PENGELOLAAN DAN PENGEMBANGAN
USAHA PERUSAHAAN UMUM DAERAH PASAR JAYA**



**PERUSAHAAN UMUM DAERAH
PASAR JAYA
2025**

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kita panjatkan ke hadirat Allah Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah yang berjudul "Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya" dapat tersusun dengan baik.

Naskah ini disusun untuk mendukung penyempurnaan regulasi terkait pengelolaan aset daerah yang dilakukan oleh Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya (Perumda Pasar Jaya). Dalam perannya sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang strategis, Perumda Pasar Jaya memegang tanggung jawab besar dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset milik daerah, khususnya untuk mendukung pertumbuhan ekonomi daerah dan kesejahteraan masyarakat.

Transformasi pengembangan konsep dari pengeloaan pasar dengan menyewakan kios, los dan unit ruang untuk berdagang, dikembangkan hingga optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian Hak Pakai dan/atau Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) Perumda Pasar Jaya merupakan langkah progresif yang diharapkan dapat mengatasi berbagai keterbatasan paradigma pengelolaan aset saat ini. Dengan pendekatan ini, diharapkan tercipta optimalisasi aset yang tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak, tetapi juga mendorong investasi jangka panjang, meningkatkan nilai ekonomi aset daerah, dan memperkuat peran Perumda Pasar Jaya dalam pembangunan ekonomi daerah.

Akhirnya, kami mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, masukan, dan kontribusi dalam penyusunan naskah akademik ini. Semoga dokumen ini dapat menjadi landasan yang kokoh untuk pembaruan regulasi yang lebih efektif dan bermanfaat bagi masyarakat DKI Jakarta.

Jakarta, Maret 2025

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR GAMBAR.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	4
1. Aspek Regulasi dan Kelembagaan	5
2. Aspek Teknis dan Operasional	5
3. Aspek Ekonomi dan Keuangan	5
4. Aspek Sosial dan Perlindungan Hukum	6
C. Maksud dan Tujuan	6
1. Maksud	6
2. Tujuan.....	6
D. Metode	8
1. Pendekatan Penelitian	8
2. Metode Pengumpulan Data	8
3. Metode Analisis	9
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS	10
A. Kajian Teoritis	10
1. Teori Kewenangan dalam Pengelolaan Aset Daerah	10
2. Teori Hak Pengelolaan (HPL)	14
3. Teori Hak Pakai di Atas Hak Pengelolaan (HPL)	18
4. Teori Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HPL)	19
5. Teori dan Konsep Rumah Susun.....	20
6. Teori Efisiensi Ekonomi dalam Pengelolaan Aset	22

7. Teori Modernisasi dan Pembangunan Ekonomi	23
B. Kajian terhadap Asas/Prinsip	24
1. Asas Kepastian Hukum	24
2. Asas Kemanfaatan	25
3. Asas Keterbukaan dan Akuntabilitas	25
4. Asas Profesionalitas	25
5. Asas Keadilan	26
C. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan	26
1. Analisis Kondisi Existing.....	26
2. Identifikasi Permasalahan Existing	28
3. Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat.....	29
4. Analisis Kebutuhan Pengembangan	31
5. Analisis Aspek Bisnis Properti Hak Pakai dan/atau HGB di Atas HPL	32
D. Kajian terhadap Implikasi Penerapan	38
1. Implikasi Yuridis	38
2. Implikasi Ekonomi.....	39
3. Implikasi Sosial	40
E. Kajian Praktik Empiris	42
1. Yurisprudensi Perkara Properti HGB di atas HPL.....	42
2. Praktik Empiris BUMD Jakarta yang Menerbitkan HGB di atas Memiliki HPL BUMD	51
3. Kajian Rencana Detail Tata Ruang Wilayah HPL di Dua Lokasi Pasar Perumda Pasar Jaya	53
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT.....	63
A. Analisis Dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait Hak Pengelolaan	64

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960	64
2. Lampiran Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Bab VII Pengadaan Tanah, Bagian Keempat Pertanahan, Paragraf 2 (Dua) Penguatan Hak Pengelolaan).....	66
3. Lampiran Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 (Bab VII Pengadaan Tanah, Bagian Keempat Paragraf 3 (Tiga) Satuan Rumah Susun Untuk Orang Asing)	69
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali, Terakhir Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang Bagian Keempat Paragraf 3 (Tiga) Satuan Rumah Susun Untuk Orang Asing Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.....	70
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah	72
B. Analisis Dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait Model Bisnis Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya	76
1. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.....	77
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah	79
3. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya	81
4. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.....	84

C. Analisis Dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait Bisnis Properti Dengan Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (HPL)	86
1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman	86
2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah	87
3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah	89
4. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya	93
5. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.....	95
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS.....	98
A. Landasan Filosofis	98
B. Landasan Sosiologis	102
C. Landasan Yuridis	104
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN	109
A. Sasaran Yang Akan Diwujudkan.....	109
B. Arah dan Jangkauan Pengaturan	109
C. Ruang Lingkup Materi Pengaturan	111
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN	135
A. Simpulan.....	135
B. Saran	137
DAFTAR PUSTAKA	138

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 1. Kondisi Eksisting Pasar Grogol Tampak Depan.....	57
2. Gambar 2. Kondisi Eksisting Pasar Grogol Tampak Sebrang Depan.....	58
3. Gambar 3. Kondisi Eksisting Pasar Tanah Abang Bukit Tampak Sebrang Depan	59
4. Gambar 4. Kondisi Eksisting Pasar Tanah Abang Bukit Tampak Atas	59

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam mendukung pembangunan dan pengembangan perekonomian daerah, pengelolaan aset daerah memegang peran strategis sebagai salah satu pilar utama untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Perumda Pasar Jaya sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, memiliki tanggung jawab penting dalam menyediakan, mengelola, dan mengembangkan sarana perdagangan, khususnya pasar rakyat yang menjadi pusat aktivitas ekonomi masyarakat Jakarta, saat ini masih menggunakan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya (selanjutnya disebut “Perda 7/2018”). Seiring dengan perkembangan bisnis dan melihat potensi penggunaan Hak Pakai dan/atau Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HPL) Perumda Pasar Jaya, sehingga diperlukan penyesuaian dalam regulasi tersebut.

Sebagai pengelola aset strategis berupa tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL), Perumda Pasar Jaya memiliki bukti hukum yang kuat atas sejumlah aset, di antaranya: 1) Pasar Grogol melalui Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 00001 dengan luas 12.195 m², dan 2) Pasar Tanah Abang Bukit melalui Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 dengan luas 1.922 m², keduanya telah memiliki Sertipikat Hak Pengelolaan atas nama Perumda Pasar Jaya.

Perusahaan ini berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, menjadikan aset tersebut sebagai modal penting dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat. Status HPL ini memberikan wewenang kepada Perumda Pasar Jaya untuk mengelola, mengembangkan, dan memberikan hak atas tanah kepada pihak ketiga.

Perumda Pasar Jaya juga memerhatikan aspek risiko hukum yang kemungkinan terjadi di kemudian hari karena permasalahan lemahnya

pelaksanaan tata kelola perusahaan (*good corporate governance/GCG*), misalnya penarikan investasi atau tidak bersedia investor baru untuk berinvestasi dalam penggunaan semua hak di atas Hak Pengelolaan Perumda Pasar Jaya, sementara ada potensi bisnis yang perlu dikembangkan oleh Perumda Pasar Jaya. Beberapa prinsip GCG yang dapat diterapkan oleh Perumda Pasar Jaya di antaranya terkait transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, kemandirian, dan *fairness* atau adil.

Problematisasi risiko hukum yang muncul dari aspek tata kelola/GCG yang buruk dapat menurunkan kepercayaan pemilik modal/investor, sehingga menjadi tidak aman, atau investor yang sudah berinvestasi akan menarik investasinya, dan beberapa risiko hukum lainnya, sehingga risiko tersebut harus dimitigasi atau terdapat suatu strategi untuk memitigasi dan manajemen sebuah risiko hukum.

Kompleksitas permasalahan dan tidak adanya penanganan risiko hukum juga berdampak pada sistem pengelolaan berbasis sewa. Sistem pengelolaan berbasis sewa yang selama ini diterapkan memiliki keterbatasan dalam mengoptimalkan potensi aset untuk pengembangan ekonomi dan pemberdayaan masyarakat. Pendekatan berbasis sewa ini menimbulkan sejumlah permasalahan, di antaranya:

1. Ketidakpastian hukum bagi pemegang hak dalam jangka panjang;
2. Proses administrasi perpanjangan sewa yang rumit dan inefisien;
3. Keterbatasan dalam menarik investasi jangka panjang;
4. Hambatan dalam optimalisasi nilai ekonomi aset daerah;
5. Kompleksitas dalam pengembangan dan modernisasi sarana perdagangan.

Oleh karena itu, terdapat salah satu peluang bagi Perumda Pasar Jaya untuk melakukan perubahan paradigma dari sistem sewa menuju optimalisasi aset lahan yang telah berstatus HPL, sehingga menjadi alternatif solusi yang strategis. Transformasi ini memberikan kepastian hukum lebih baik bagi pemegang hak, mendukung efisiensi administratif, serta mendorong optimalisasi aset daerah untuk menciptakan nilai ekonomi

yang lebih besar. Pendekatan ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang membuka peluang bagi pemanfaatan aset daerah secara produktif dan berkelanjutan.

Namun, penerapan sistem Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya juga menghadirkan tantangan hukum yang perlu diperhatikan sejak awal, terutama terkait status kepemilikan bangunan setelah masa berlaku Hak Pakai/ HGB berakhir. Dalam jangka waktu yang panjang, perubahan jabatan dalam struktur pemerintahan maupun perusahaan dapat memicu potensi sengketa jika pengaturan mengenai kepemilikan tidak diatur secara tegas. Pertanyaan utama yang muncul adalah apakah setelah masa Hak Pakai/ HGB berakhir bangunan secara otomatis menjadi milik aset daerah c.q. Perumda Pasar Jaya atau apakah ada mekanisme lain yang harus ditempuh?.

Pengaturan hukum yang jelas, sederhana, dan mudah dipahami menjadi kunci untuk memastikan keberlanjutan pengelolaan aset daerah serta mencegah konflik di kemudian hari. Transformasi ini juga perlu mempertimbangkan dinamika tren properti, termasuk peningkatan kebutuhan akan pusat perbelanjaan modern yang mengintegrasikan fungsi perdagangan, hiburan, dan gaya hidup, sejalan dengan arah pengembangan wilayah pemerintah melalui konsep *Transit-Oriented Development* (TOD).

Dengan mengedepankan pendekatan inovatif dan berorientasi pada penciptaan nilai, pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya dapat menjadi solusi yang efektif untuk:

1. Memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak;
2. Mengoptimalkan potensi ekonomi aset daerah;
3. Meningkatkan daya tarik investasi;
4. Meminimalkan potensi sengketa hukum;
5. Mendorong modernisasi dan pengembangan sarana perdagangan;
6. Menjamin keberlanjutan dan akuntabilitas pengelolaan aset daerah.

Melalui naskah akademik ini, diharapkan transformasi pengelolaan aset yang diusulkan mampu membawa dampak positif yang signifikan dan sejalan dengan visi dan misi Perumda Pasar Jaya. Sebagai perusahaan daerah yang berperan strategis dalam mendukung aktivitas perdagangan dan ekonomi masyarakat Jakarta, Perumda Pasar Jaya memiliki visi untuk menjadikan properti perpasaran dan perkulakan ritel sebagai sarana unggulan dalam menggerakkan perekonomian. Visi ini diwujudkan melalui misi perusahaan, yaitu memfasilitasi bertemunya masyarakat DKI Jakarta dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari sekaligus menyejahterakan pedagang sebagai pelaku utama perekonomian di tingkat pasar.

Sebagai bagian dari arah pengembangan perusahaan, Perumda Pasar Jaya menekankan inklusivitas dan modernisasi dalam seluruh aspek operasionalnya. Inklusivitas bertujuan untuk menciptakan ekosistem ekonomi yang melibatkan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan modernisasi menjadi kunci untuk memastikan pengelolaan aset yang lebih profesional, efisien, dan sesuai dengan tuntutan zaman. Dengan pendekatan ini, Perumda Pasar Jaya diharapkan semakin berperan sebagai penggerak utama perekonomian di DKI Jakarta.

Transformasi pengelolaan aset yang dirancang melalui pendekatan ini tidak hanya menjadi langkah strategis untuk memperkuat perekonomian daerah, tetapi juga menjawab kebutuhan masyarakat akan pengelolaan aset yang lebih terstruktur, transparan, dan berkelanjutan. Transformasi ini dirancang untuk menciptakan nilai tambah bagi semua pemangku kepentingan, mulai dari pedagang, konsumen, hingga pemerintah daerah, sehingga Perumda Pasar Jaya dapat terus berkembang sebagai pilar ekonomi Jakarta yang tangguh dan adaptif di masa depan.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan analisis terhadap kondisi saat ini dan proyeksi kebutuhan di masa mendatang, terdapat beberapa permasalahan mendasar yang perlu diperhatikan dalam pengaturan pemberian Hak Pakai, HGB atau Hak atas tanah lainnya di atas HPL milik Perumda Pasar Jaya, yaitu:

1. Aspek Regulasi dan Kelembagaan

- a) Bagaimana menyusun kerangka hukum yang menyeluruh untuk mendukung transformasi dari konsep sewa yang semula hanya bisnis perpasaran dikembangkan hingga optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar dengan pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya?
- b) Bagaimana menciptakan harmonisasi regulasi yang seimbang antara kepentingan pengelolaan aset daerah dengan kepentingan pengembangan ekonomi?
- c) Bagaimana merumuskan mekanisme koordinasi yang jelas antar lembaga dalam proses pemberian dan pengawasan Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya?

2. Aspek Teknis dan Operasional

- a) Bagaimana mengembangkan sistem dan prosedur yang efisien dan efektif dalam proses pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya?
- b) Bagaimana menetapkan standar dan kriteria yang jelas dalam penentuan nilai ekonomi pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya?
- c) Bagaimana membangun mekanisme monitoring dan evaluasi yang tepat untuk memastikan keberlanjutan proses?

3. Aspek Ekonomi dan Keuangan

- a) Bagaimana mengoptimalkan potensi ekonomi melalui transformasi dari konsep sewa yang semula hanya bisnis perpasaran semata dikembangkan hingga optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha Perumda Pasar Jaya melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya?
- b) Bagaimana menentukan perhitungan nilai kompensasi yang adil dan saling menguntungkan bagi semua pihak?

- c) Bagaimana mengembangkan mekanisme pembayaran yang efisien dan transparan?

4. Aspek Sosial dan Perlindungan Hukum

- a) Bagaimana status bangunan setelah masa Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya, apakah secara otomatis menjadi milik aset daerah c.q. Perumda Pasar Jaya atau ada mekanisme lain yang harus ditempuh?
- b) Bagaimana memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi semua pihak dalam skema pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya?
- c) Bagaimana mengakomodasi kebutuhan usaha mikro, kecil, dan menengah dalam skema pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya?
- d) Bagaimana mengelola potensi dampak sosial dari transformasi konsep pengelolaan ini?

C. Maksud dan Tujuan

1. Maksud

Penyusunan naskah akademik ini bertujuan untuk menyediakan landasan ilmiah yang menyeluruh dalam merumuskan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pemberian Hak (HGU, Hak Pakai, HGB) atas tanah di atas HPL Perumda Pasar Jaya. Naskah ini disusun dengan mempertimbangkan secara terpadu aspek filosofis, sosiologis, dan yuridis secara holistik dan integratif.

2. Tujuan

- 1. Tujuan Substantif
 - a) Menganalisis landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis terkait pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya;

- b) Mengkaji dampak transformasi pengelolaan aset dari yang semula hanya bisnis perpasaran semata dikembangkan hingga optimalisasi aset tanah untuk pengembangan pasar;
- c) Merumuskan prinsip-prinsip dasar dalam pengaturan pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya;
- d) Mengidentifikasi kebutuhan regulasi dalam mendukung pembangunan ekonomi daerah.

2. Tujuan Teknis

- a) Menyusun kerangka konseptual terkait pengaturan pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya;
- b) Merumuskan mekanisme dan prosedur pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya yang efektif dan efisien;
- c) Mengembangkan sistem monitoring dan evaluasi yang terpadu;
- d) Merumuskan standar dan kriteria dalam penentuan nilai ekonomi secara adil dan transparan.

3. Tujuan Praktis

- a) Memberikan rekomendasi pengaturan yang aplikatif dan mudah diimplementasikan;
- b) Mengidentifikasi kebutuhan kelembagaan dan Sumber Daya Manusia (SDM) untuk mendukung implementasi;
- c) Merumuskan strategi transisi yang terstruktur dari konsep sewa dikembangkan ke konsep optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar;
- d) Mengembangkan mekanisme penyelesaian masalah untuk mengantisipasi kendala yang mungkin timbul.

D. Metode

Penelitian dalam penyusunan naskah akademik ini menggunakan pendekatan *mixed method* yang mengkombinasikan metode yuridis normatif dan yuridis empiris. Penjelasanannya adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

a) Pendekatan Yuridis Normatif

- Mengalisis peraturan perundang-undangan (*statute approach*);
- Menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*);
- Membandingkan aturan melalui pendekatan perbandingan (*comparative approach*);
- Mengkaji perkembangan proses dengan pendekatan historis (*historical approach*).

b) Pendekatan Yuridis Empiris

- Melakukan studi lapangan (*field research*);
- Menganalisis praktik penyelenggaraan di lapangan;
- Mengevaluasi implementasi kebijakan yang berjalan.

2. Metode Pengumpulan Data

a) Penelitian Kepustakaan

- Menginventarisasi peraturan perundang-undangan yang relevan;
- Melakukan analisis dokumen hukum;
- Mengkaji literatur dan jurnal ilmiah;
- Menelusuri data sekunder untuk mendukung analisis.

b) Penelitian Lapangan

- Melakukan wawancara mendalam dengan para pemangku kepentingan (*stakeholders*);
- Mengamati secara sistematis (*systematic observation*);

- Menyelenggarakan diskusi kelompok terarah (*Focus Group Discussion* atau FGD);
- Melakukan survei untuk mengetahui persepsi para pemangku kepentingan.

c) Studi Komparatif

- Melakukan perbandingan (*benchmarking*) dengan daerah lain;
- Menganalisis praktik terbaik (*best practices*);
- Studi banding pengelolaan aset.

3. Metode Analisis

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan preskriptif-analitis. Proses ini melibatkan:

- a) Analisis konten (*content analysis*);
- b) Analisis kebijakan (*policy analysis*);
- c) Analisis dampak regulasi (*regulatory impact analysis*);
- d) Analisis kelayakan (*feasibility analysis*).

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

1. Teori Kewenangan dalam Pengelolaan Aset Daerah

Pengelolaan aset daerah merupakan rangkaian aktivitas strategis yang mencakup perencanaan, pengadaan, pemanfaatan, pemeliharaan, hingga penghapusan aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa aset yang dimiliki memberikan manfaat maksimal bagi daerah, baik secara ekonomi maupun sosial. Landasan hukum utama yang mengatur pengelolaan aset daerah di Indonesia adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Prinsip-prinsip pengelolaan aset daerah sebagaimana diatur dalam peraturan ini meliputi:

1. Efisiensi dan efektivitas: Pengelolaan aset harus dilakukan secara optimal untuk memberikan hasil terbaik;
2. Transparansi dan akuntabilitas: Seluruh proses pengelolaan aset harus dapat diaudit dan dipertanggungjawabkan;
3. Nilai ekonomis: Aset daerah dikelola untuk memberikan kontribusi maksimal pada pendapatan asli daerah (PAD).

Secara teori, kewenangan pemerintah yang menjadi dasar dalam pengelolaan aset daerah dapat diperoleh melalui tiga mekanisme, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu:

1. Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang;¹

¹ Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

2. Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi;²
3. Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.³

Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu aspek strategis dalam mendukung pembangunan ekonomi, menciptakan kesejahteraan masyarakat, dan memperkuat kemandirian fiskal pemerintah daerah. Dalam hal ini, Perumda Pasar Jaya memiliki kewenangan dan tanggung jawab yang signifikan sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) untuk mengelola aset-aset yang bernilai strategis, khususnya dalam sektor perpasaran.

Kewenangan Perumda Pasar Jaya dalam pengelolaan aset daerah diatur dalam berbagai regulasi yang memberikan landasan hukum bagi badan usaha daerah untuk menjalankan tugasnya secara profesional dan transparan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mendirikan BUMD guna melaksanakan kegiatan usaha yang mendukung penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan ekonomi.

Lebih lanjut, kewenangan pengelolaan aset oleh BUMD seperti Perumda Pasar Jaya merujuk pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, khususnya

² Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

³ Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

pada Pasal 5 ayat (1) huruf b. HPL diberikan kepada pemerintah daerah. Hak Pengelolaan (HPL) yang diberikan kepada pemerintah daerah, termasuk kepada Perumda Pasar Jaya, menjadi instrumen utama untuk mengatur, memanfaatkan, dan mengelola tanah negara sesuai peruntukannya.

Sebagai salah satu langkah strategis, Perumda Pasar Jaya dapat mulai mengadopsi pendekatan transformasi pengelolaan aset dari konsep sewa yang semula hanya bisnis perpasaran dikembangkan sampai optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya. Transformasi ini bertujuan untuk memaksimalkan nilai aset daerah dan memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat dan pemerintah daerah. Berikut transformasi paradigma pengelolaan aset daerah:

1. Optimalisasi Nilai Ekonomis Aset: Pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya kepada mitra strategis atau pihak swasta memungkinkan pengelolaan aset menjadi lebih produktif secara ekonomi. Mitra yang memegang Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya memiliki hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah HPL selama jangka waktu tertentu, sehingga mampu meningkatkan potensi nilai aset tanpa kehilangan kendali penuh atas tanah tersebut.
2. Efisiensi Administrasi dan Kepastian Hukum: Dibandingkan dengan model sewa, system pemberian hak atas tanah berupa Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya memberikan efisiensi administrasi yang signifikan. Dalam sistem sewa, perpanjangan kontrak memerlukan proses yang berulang dan terkadang menjadi hambatan administratif. Sebaliknya, pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi mitra kerja sama, sehingga menciptakan iklim investasi yang kondusif.

3. Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD): Transformasi paradigma ini juga menjadi strategi penting untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya menghasilkan pendapatan langsung yang dapat dimanfaatkan untuk mendanai berbagai program pembangunan daerah. Selain itu, keterlibatan pihak swasta melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya juga membuka peluang investasi di sektor strategis lainnya.

Transformasi pengelolaan aset melalui Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip hukum yang mengutamakan kepentingan publik, keadilan, dan keberlanjutan. Beberapa prinsip utama yang perlu diperhatikan antara lain:

1. Transparansi: Seluruh proses pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya harus dilakukan secara terbuka dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Keseimbangan Manfaat: Kebijakan ini harus menjaga keseimbangan antara manfaat ekonomi yang diperoleh pemerintah daerah dengan manfaat sosial yang diterima oleh masyarakat, khususnya pedagang kecil yang menjadi bagian penting dari fungsi sosial pasar.
3. Kepastian Hukum: Setiap perjanjian kerja sama dalam pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya khususnya wajib mencakup klausul hukum yang jelas, meliputi identitas para pihak, batas tanah, jangka waktu, jenis pemanfaatan, tarif, serta sanksi atas pelanggaran.

Kewenangan yang diberikan kepada Perumda Pasar Jaya dalam pengelolaan aset daerah tidak hanya mendukung pembangunan ekonomi

daerah, tetapi juga memiliki dimensi sosial yang signifikan. Pasar tradisional, sebagai salah satu fokus utama Perumda Pasar Jaya, berperan dalam mendukung ekonomi masyarakat kecil dan menjadi pusat kegiatan sosial masyarakat. Melalui optimalisasi aset berbasis Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya, Perumda Pasar Jaya dapat menciptakan lingkungan pasar yang modern, inklusif, dan berkelanjutan.

Dengan landasan hukum yang kuat dan implementasi kebijakan yang terarah, Perumda Pasar Jaya diharapkan mampu memaksimalkan potensi aset daerah sebagai motor penggerak pembangunan ekonomi sekaligus memperkuat perannya sebagai penyedia layanan publik yang strategis. Pendekatan ini tidak hanya mendukung visi pembangunan daerah yang modern dan inklusif, tetapi juga memberikan kontribusi nyata bagi kesejahteraan masyarakat luas.

2. Teori Hak Pengelolaan (HPL)

Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu aspek penting dalam mendukung pembangunan daerah dan kesejahteraan masyarakat. Salah satu instrumen hukum yang memungkinkan pengelolaan aset daerah secara optimal adalah mengoptimalkan tanah Hak Pengelolaan (HPL). Dalam konteks transformasi paradigma dari konsep sewa yang semula hanya bisnis perpasaran dikembangkan menjadi optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar, pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya menjadi solusi strategis untuk memaksimalkan nilai ekonomis dan sosial aset daerah. HPL memberikan fleksibilitas bagi pemerintah daerah untuk mengelola aset tanah secara strategis, termasuk memanfaatkan tanah tersebut untuk mendukung program pembangunan dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Hak Pengelolaan (HPL) adalah kewenangan yang diberikan kepada pemerintah, termasuk pemerintah daerah, untuk mengelola tanah negara. Pengaturan tentang HPL tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP 18/2021”). HPL memungkinkan pemerintah daerah atau badan usaha yang ditunjuk untuk:

1. Mengatur peruntukan dan penggunaan tanah.
2. Menyerahkan sebagian dari kewenangannya kepada pihak ketiga, seperti dalam bentuk pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya dengan ketentuan yang telah ditetapkan.
3. Memanfaatkan tanah sesuai dengan kebutuhan pembangunan daerah, baik untuk fungsi sosial maupun ekonomis.

HPL dapat berasal dari Tanah Negara yang diberikan kepada berbagai subjek, termasuk instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara atau daerah, badan hukum milik negara atau daerah, Badan Bank Tanah, atau badan hukum lain yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat dengan penugasan khusus yang diatur melalui Peraturan Presiden. Selain itu, HPL juga dapat berasal dari Tanah Ulayat yang ditetapkan kepada masyarakat hukum adat. Pengelolaan HPL atas Tanah Negara diberikan apabila tugas pokok dan fungsi subjek HPL terkait langsung dengan pengelolaan tanah. Jika tugas pokok tersebut tidak berhubungan langsung, pemberian HPL memerlukan persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan keuangan.

Pemegang HPL memiliki kewenangan menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang. Tanah HPL dapat digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain, dan pemegang HPL berwenang menetapkan tarif atau uang wajib tahunan berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah. Pemanfaatan HPL dapat diberikan dalam bentuk Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai dengan sifat dan fungsi tanah tersebut. Dalam hal ini, perjanjian pemanfaatan tanah wajib mencakup

ketentuan identitas para pihak, luas dan batas tanah, jenis penggunaan, serta besaran tarif atau kewajiban lainnya.

HPL ditetapkan melalui keputusan Menteri yang dapat dilakukan secara elektronik dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sertifikat HPL diberikan sebagai bukti kepemilikan. Namun, HPL tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan, dialihkan, atau beralih kepada pihak lain. Pelepasan HPL hanya dapat dilakukan untuk tujuan tertentu seperti diberikan menjadi hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

HPL dapat hapus karena beberapa alasan, antara lain pembatalan oleh Menteri akibat cacat administrasi atau putusan pengadilan, pelepasan sukarela oleh pemegang hak, pelepasan untuk kepentingan umum, atau karena ditetapkan sebagai tanah telantar atau tanah musnah. Hapusnya HPL atas Tanah Negara mengakibatkan tanah tersebut menjadi Tanah Negara, sedangkan hapusnya HPL atas Tanah Ulayat menyebabkan tanah kembali kepada masyarakat hukum adat. Menteri melalui Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan melakukan pengawasan dan pengendalian secara berkala terhadap pelaksanaan HPL dan Hak Atas Tanah di atas HPL.

Pengelolaan HPL, melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL atau bentuk pemanfaatan lainnya, menjadi solusi strategis bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan potensi aset tanah. Dengan pengelolaan yang terencana, pemerintah daerah dapat memanfaatkan HPL untuk mendukung program pembangunan, memperkuat fungsi sosial dan ekonomis tanah, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Dalam konteks Perumda Pasar Jaya, HPL memainkan peran penting sebagai instrumen pengelolaan aset strategis yang mendukung keberlanjutan fungsi pasar tradisional dan modern di DKI Jakarta. Sebagai badan usaha milik daerah, Perumda Pasar Jaya telah memanfaatkan HPL untuk mengelola berbagai aset properti perpasaran dan perkulakan ritel di wilayah Jakarta. Pengelolaan ini tidak hanya mencakup pemanfaatan aset

secara ekonomis, tetapi juga mendukung fungsi sosial dengan menyediakan fasilitas yang inklusif bagi pedagang dan masyarakat.

HPL yang dimiliki oleh Perumda Pasar Jaya memungkinkan badan ini untuk menyusun rencana peruntukan tanah yang strategis sesuai dengan tata ruang wilayah DKI Jakarta. Selain itu, Perumda Pasar Jaya dapat memanfaatkan tanah HPL secara langsung atau melalui kerja sama dengan pihak ketiga, termasuk pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL untuk meningkatkan nilai ekonomis aset tersebut. Dengan demikian, aset tanah yang dikelola tidak hanya menjadi sumber pendapatan bagi daerah melalui optimalisasi aset, tetapi juga memberikan manfaat nyata bagi pedagang dan masyarakat Jakarta.

Pengelolaan tanah HPL oleh Perumda Pasar Jaya juga diatur oleh prinsip-prinsip hukum yang menjamin keberlanjutan pengelolaan. Tanah dengan HPL tidak dapat dijadikan jaminan utang, dan pengalihannya hanya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, seperti untuk kepentingan umum. Namun, tanah dengan Hak Atas Tanah di atas HPL, seperti HGB, dapat dialihkan atau dibebankan hak tanggungan dengan persetujuan Perumda Pasar Jaya selaku pemegang HPL. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas bagi Perumda Pasar Jaya untuk mendukung pembangunan yang berorientasi pada kepentingan publik dan efisiensi pengelolaan aset.

Manfaat HPL dalam mendukung pembangunan daerah, khususnya di bawah pengelolaan Perumda Pasar Jaya, sangat signifikan. HPL memberikan fleksibilitas yang memungkinkan pengelolaan aset strategis untuk mendukung program pembangunan daerah, baik dalam fungsi ekonomis maupun sosial. Dengan memberikan Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL, Perumda Pasar Jaya dapat mengoptimalkan nilai ekonomis aset tanpa kehilangan kendali atas tanah negara. Langkah ini berkontribusi langsung pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pengelolaan aset yang lebih efisien serta profesional.

Dengan landasan hukum yang kokoh dan implementasi yang terarah, pengelolaan aset oleh Perumda Pasar Jaya melalui mekanisme HPL

diharapkan mampu mendukung pembangunan yang inklusif dan modern, sejalan dengan visi dan misi perusahaan. Transformasi ini tidak hanya memperkuat peran Perumda Pasar Jaya sebagai penggerak perekonomian daerah, tetapi juga menjawab kebutuhan masyarakat akan pengelolaan aset yang profesional, efisien, dan berdaya guna di masa depan.

3. Teori Hak Pakai di Atas Hak Pengelolaan (HPL)

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 atau 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 (Pasal 41 UUPA).⁴

Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan (HPL) merupakan pengaturan hukum yang memungkinkan pemberian hak kepada pihak tertentu untuk memanfaatkan tanah yang berstatus Hak Pengelolaan. Hak ini diberikan dengan tujuan mendukung optimalisasi penggunaan tanah untuk kepentingan publik maupun sektor privat sesuai rencana tata ruang wilayah. Hak pakai ini biasanya diberikan kepada badan hukum, lembaga, atau individu untuk pembangunan fasilitas tertentu seperti perumahan, infrastruktur, fasilitas umum, maupun kegiatan usaha produktif.

Hak Pakai di atas HPL tunduk pada ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pemegang hak pakai wajib memenuhi kewajiban yang ditentukan, seperti membayar

⁴ Pasal 44 angka 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

kompensasi atau retribusi sesuai perjanjian dengan pemegang HPL. Dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) PP 18/2021, diatur bahwa Pemegang HPL diberikan kewenangan untuk:

- a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
- c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.

Dalam praktiknya, hak pakai di atas HPL sering diterapkan untuk pengembangan kawasan strategis seperti kawasan industri, perumahan bersubsidi, dan pembangunan rumah susun. Pemberian hak ini mendukung percepatan pembangunan, namun tetap harus memperhatikan asas keberlanjutan, efisiensi, dan keadilan dalam pemanfaatan lahan negara.

4. Teori Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HPL)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (pasal 35 ayat (1) UUPA).⁵ Hak Guna Bangunan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (pasal 35 ayat (2) UUPA).⁶

Dalam teori hukum agraria, relasi antara HGB dan HPL dapat dijelaskan melalui teori delegasi kewenangan. Negara sebagai pemegang otoritas tertinggi atas tanah mendelegasikan pengelolaan kepada badan tertentu melalui HPL. Badan ini selanjutnya dapat mendelegasikan lagi pemanfaatannya kepada pihak ketiga dalam bentuk HGB.

⁵ Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

⁶ Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Keberadaan HGB diatas HPL menciptakan relasi yang khas karena melibatkan dua jenis hubungan sekaligus. Di satu sisi, terdapat hubungan publik antara negara dan pemegang HPL yang berkaitan dengan kewenangan pengelolaan tanah negara. Di sisi lain, terdapat hubungan privat antara pemegang HPL dengan pemilik HGB yang pada umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian. Oleh karena itu, HGB diatas HPL bersifat derivatif dan relatif, artinya eksistensinya sangat bergantung pada keberadaan dan keberlakuan HPL itu sendiri.

Mekanisme pemberian HGB diatas HPL dilakukan melalui dua tahap penting. Pertama, pihak yang ingin memperoleh HGB harus mendapatkan persetujuan atau izin dari pemegang HPL. Persetujuan ini merupakan bentuk hubungan keperdataan atau perjanjian antara pengelola dan pengguna. Kedua, setelah mendapatkan izin tersebut, barulah pihak yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan untuk penerbitan sertifikat HGB.

Manfaat praktis dari pemberian HGB di atas HPL adalah sebagai berikut :

- a. Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Negara. Melalui skema HGB diatas HPL, tanah negara yang dikuasai secara administratif oleh BUMD dapat dioptimalkan pemanfaatannya untuk kepentingan pembangunan ekonomi, sosial, dan infrastruktur.
- b. Pemberdayaan Peran Swasta dan Dunia Usaha. Pengusaha dapat berinvestasi dan membangun fasilitas usaha, hunian, atau kawasan komersil tanpa perlu membeli tanah, cukup dengan mengakses tanah melalui HGB diatas HPL.
- c. Kontribusi terhadap Pendapatan Daerah. Melalui kerja sama pemberian HGB diatas HPL, BUMD sebagai pemegang HPL dapat memperoleh pendapatan dari pengelolaan aset tanah negara tanpa menjualnya yang berpotensi dapat memperkuat keuangan daerah.

5. Teori dan Konsep Rumah Susun

Teori dan konsep rumah susun didasarkan pada prinsip efisiensi penggunaan lahan, terutama di kawasan perkotaan yang menghadapi masalah keterbatasan ruang dan lonjakan kebutuhan hunian. Rumah susun menawarkan solusi berupa hunian vertikal yang memungkinkan optimalisasi penggunaan lahan untuk pemukiman.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun adalah bangunan bertingkat yang terbagi dalam satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁷ Sistem *strata title* memungkinkan setiap pemilik satuan rumah susun memiliki hak atas unitnya sekaligus berbagi kepemilikan atas elemen-elemen bersama seperti lorong, tangga, taman, atau fasilitas umum lainnya.

Konsep ini juga mendukung pembangunan berkelanjutan dengan memanfaatkan teknologi konstruksi modern dan material ramah lingkungan. Rumah susun berfungsi tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai pusat kegiatan ekonomi dan sosial, terutama untuk masyarakat menengah ke bawah melalui program perumahan bersubsidi.

Penyelenggaraan rumah susun didasarkan pada asas-asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.⁸ Penyelenggaraan ini bertujuan untuk mewujudkan rumah susun yang layak huni, terjangkau, dan berada dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, serta berkelanjutan, dengan menciptakan permukiman terpadu yang mendukung ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya. Selain itu, penyelenggaraan rumah susun diharapkan meningkatkan efisiensi pemanfaatan ruang dan tanah, menyediakan ruang terbuka hijau, mengurangi kawasan kumuh, serta mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan secara serasi dan produktif. Dalam mendukung kehidupan penghuni, rumah susun juga dirancang untuk memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan memperhatikan prinsip keberlanjutan dan wawasan lingkungan. Penyelenggaraan ini melibatkan pemberdayaan para pemangku kepentingan

⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

⁸ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun secara terpadu.

Pentingnya pengelolaan yang baik terhadap rumah susun ditekankan pada aspek manajemen pengelolaan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Hal ini bertujuan untuk memastikan pemeliharaan fasilitas bersama, transparansi keuangan, dan pengaturan yang harmonis antar-penghuni. Rumah susun dengan manajemen yang efisien mampu meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekaligus mendukung tata ruang perkotaan yang terintegrasi.

6. Teori Efisiensi Ekonomi dalam Pengelolaan Aset

Efisiensi ekonomi adalah konsep dalam ilmu ekonomi yang mengacu pada penggunaan sumber daya secara optimal untuk mencapai hasil maksimal dengan biaya minimal. Dalam konteks pengelolaan aset daerah, efisiensi ekonomi berarti memanfaatkan aset secara strategis untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat, tanpa pemborosan sumber daya atau potensi. Efisiensi ekonomi dalam pengelolaan aset daerah dapat dibagi menjadi dua dimensi utama:

1. Efisiensi Alokatif: Aset dialokasikan ke pengguna yang mampu memanfaatkan nilai ekonomisnya secara maksimal.
2. Efisiensi Produktif: Aset dikelola dengan biaya yang paling rendah tetapi menghasilkan manfaat yang paling tinggi.

Prinsip-prinsip efisiensi ekonomi dalam pengelolaan aset meliputi optimalisasi sumber daya, penciptaan nilai tambah ekonomi, serta transparansi dan akuntabilitas dalam proses pengelolaan.

Transformasi dari konsep sewa semata ke arah pengembangan konsep optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL merupakan langkah konkret untuk mencapai efisiensi ekonomi dalam pengelolaan aset daerah. Beberapa kaitan teori efisiensi ekonomi dengan transformasi ini adalah:

1. Pemanfaatan Optimal: Mendorong penggunaan aset secara produktif dalam jangka panjang.
2. Fleksibilitas Pengelolaan: Memungkinkan diversifikasi dan inovasi.
3. Peningkatan Investasi: Memberikan kepastian hukum bagi investor.
4. Efisiensi Biaya: Beban pemeliharaan aset dapat dialihkan kepada pemegang Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL.

Transformasi ini didukung oleh kerangka hukum yang kuat, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan dan Hak atas Tanah, yang memberikan landasan hukum untuk pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL.

Dalam praktiknya, penerapan teori efisiensi ekonomi dapat dilihat pada pengelolaan aset oleh Perumda Pasar Jaya. Dengan mengadopsi konsep pemberian Hak Pakai/ HGB, Perumda Pasar Jaya dapat mengurangi biaya operasional pasar tradisional, memfasilitasi investasi swasta untuk membangun fasilitas modern, dan menghasilkan pendapatan yang lebih stabil dibandingkan sistem sewa. Transformasi ini tidak hanya meningkatkan efisiensi pengelolaan aset tetapi juga mendukung pembangunan ekonomi daerah secara berkelanjutan. Dengan demikian, teori efisiensi ekonomi menjadi landasan strategis dalam pengelolaan aset daerah untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi yang inklusif.

7. Teori Modernisasi dan Pembangunan Ekonomi

Transformasi pengelolaan aset memerlukan pendekatan yang berbasis teori modernisasi dan pembangunan ekonomi, yang mencakup berbagai aspek penting. Dari aspek institusional, transformasi kelembagaan menjadi kunci untuk menciptakan struktur organisasi yang adaptif terhadap perubahan, dengan peningkatan efisiensi, akuntabilitas, dan transparansi. Selain itu, modernisasi sistem dan prosedur dilakukan dengan mengintegrasikan teknologi informasi untuk mempercepat dan

meningkatkan akurasi pengelolaan aset, sejalan dengan Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE). Pengembangan kapasitas organisasi melalui pelatihan, pengelolaan SDM, dan pembenahan regulasi internal juga menjadi langkah strategis, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Dari aspek ekonomi, optimalisasi nilai aset menjadi salah satu tujuan utama, yaitu memastikan aset yang dimiliki dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk memberikan dampak ekonomi yang signifikan. Ketentuan ini didukung oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang mengharuskan optimalisasi penggunaan aset negara. Selain itu, peningkatan efisiensi pengelolaan dapat dicapai dengan menekan biaya operasional tanpa mengurangi kualitas layanan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 28 Tahun 2020. Selanjutnya, penciptaan nilai tambah ekonomi melalui pemanfaatan aset secara strategis, baik melalui investasi, pengembangan usaha, maupun kerja sama strategis, sejalan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. Dengan menerapkan teori modernisasi yang didukung oleh regulasi yang relevan, pengelolaan aset dapat berkontribusi secara efektif terhadap pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

B. Kajian terhadap Asas/Prinsip

Dalam konteks pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL, prinsip-prinsip dasar atau asas-asas hukum menjadi pedoman penting untuk memastikan bahwa pengelolaan aset daerah dilakukan secara terarah, berkeadilan, dan sesuai dengan tujuan pembangunan. Beberapa asas yang relevan meliputi:

1. Asas Kepastian Hukum

Pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL harus memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Kepastian ini mencakup status hak atas tanah yang jelas, subjek hak yang sah, objek hak yang pasti, prosedur pemberian hak yang transparan dan sesuai aturan, serta perlindungan hukum yang menjamin hak-hak pemegang HGB dan hak lainnya. Hal ini diperlukan untuk menciptakan rasa aman bagi investor dan pelaku usaha serta mencegah potensi sengketa yang dapat menghambat optimalisasi aset.

2. Asas Kemanfaatan

Pengelolaan aset daerah harus berorientasi pada manfaat maksimal bagi semua pihak. Manfaat ini mencakup aspek ekonomi, seperti peningkatan pendapatan daerah; manfaat sosial, seperti penyediaan fasilitas perdagangan yang modern dan nyaman bagi masyarakat; manfaat pembangunan berkelanjutan yang ramah lingkungan; manfaat dalam pengembangan usaha melalui dukungan bagi pelaku usaha kecil dan menengah; serta modernisasi sarana perdagangan yang meningkatkan daya saing daerah.

3. Asas Keterbukaan dan Akuntabilitas

Proses pemberian hak atas tanah harus dilakukan dengan transparansi penuh. Prosedur dan mekanisme pemberian hak harus dapat diakses publik, termasuk keterbukaan informasi mengenai proses tersebut. Akuntabilitas pengelolaan diwujudkan dengan adanya pertanggungjawaban yang jelas kepada masyarakat dan pemangku kepentingan. Partisipasi dari berbagai pihak, termasuk pemerintah daerah, pelaku usaha, dan masyarakat, serta pengawasan publik, menjadi elemen penting untuk mencegah penyalahgunaan wewenang.

4. Asas Profesionalitas

Pengelolaan aset daerah harus didasarkan pada prinsip profesionalitas, yang meliputi penerapan prinsip tata kelola yang baik (*good corporate governance*), standar operasional prosedur yang jelas, pengelolaan oleh sumber daya manusia yang kompeten, penggunaan sistem manajemen modern, serta pemanfaatan teknologi informasi yang mutakhir. Dengan pendekatan ini, pengelolaan aset menjadi lebih efektif, efisien, dan inovatif.

5. Asas Keadilan

Asas keadilan menuntut adanya keseimbangan antara berbagai kepentingan, baik dari sisi pemerintah daerah, pelaku usaha, maupun masyarakat. Keadilan prosedural harus dijunjung tinggi, dengan memastikan bahwa setiap pihak mendapatkan perlakuan yang sama dalam proses pemberian hak. Selain itu, keadilan substantif juga harus dijaga, sehingga manfaat yang dihasilkan dari pengelolaan aset dapat dirasakan secara merata.

Penerapan asas-asas ini memberikan kerangka yang kuat dalam pengelolaan aset daerah, khususnya dalam transformasi dari konsep sewa dikembangkan kepada optimalisasi aset dengan memberikan Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL. Dengan demikian, pengelolaan aset tidak hanya menjadi lebih efektif dan efisien, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan ekonomi dan sosial yang berkeadilan dan berkelanjutan.

C. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan

1. Analisis Kondisi Existing

a) Struktur Pengelolaan Aset Tanah HPL

Pengelolaan tanah Hak Pengelolaan (HPL) oleh Perumda Pasar Jaya dalam praktik penyelenggaraannya melibatkan berbagai aspek penting yang saling terkait. Dari aspek kepemilikan dan penguasaan, status tanah HPL yang dikelola oleh Perumda Pasar Jaya diperoleh melalui penetapan Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Tanah ini berada dalam penguasaan fisik

dan administratif Perumda Pasar Jaya, yang secara hierarkis dikelola melalui struktur organisasi yang ada.

Pemanfaatan tanah HPL ini beragam, sebagian besar melalui mekanisme sewa kepada pihak ketiga. Namun, dominasi sistem sewa ini menghadirkan tantangan berupa keterbatasan dalam pengembangan dan modernisasi, variasi jangka waktu sewa yang tidak seragam, serta kompleksitas dalam proses perpanjangan hak. Hal ini juga membuka potensi konflik dalam pemanfaatan ruang yang perlu diantisipasi secara cermat. Dari aspek administratif, pengelolaan aset ini masih dilakukan dengan sistem pencatatan konvensional. Proses birokrasi yang panjang dan kurang terintegrasi menimbulkan hambatan dalam efisiensi manajemen, ditambah dengan beban administratif yang signifikan yang harus ditangani oleh berbagai unit kerja terkait.

b) Mekanisme Pengelolaan dan Pengawasan

Dalam mekanisme pengelolaan aset HPL, pendekatan berbasis sistem sewa menjadi model utama dengan pembagian zonasi dan peruntukan yang telah ditetapkan. Tarif sewa ditentukan berdasarkan lokasi dan jenis penggunaan, sementara mekanisme pemeliharaan dan pengembangan dilakukan secara berkala. Sistem pelaporan dan pertanggungjawaban menjadi instrumen penting untuk memastikan bahwa pengelolaan berjalan sesuai prosedur yang berlaku. Di sisi lain, pengawasan dilakukan melalui pengawasan internal oleh unit kerja terkait dan pengawasan eksternal oleh instansi berwenang. Monitoring terhadap pemanfaatan tanah dilakukan secara berkala untuk mengevaluasi kinerja pengelolaan, yang dilengkapi dengan audit kepatuhan guna memastikan kesesuaian dengan aturan yang berlaku.

c) Aspek Ekonomi dan Keuangan

Pengelolaan aset tanah HPL juga mencakup analisis ekonomi dan keuangan yang terdiri dari struktur pendapatan dan efisiensi pengelolaan. Sumber pendapatan utama berasal dari pengelolaan pasar, sewa tanah dan

bangunan, kontribusi tetap maupun variabel, jasa layanan, bagi hasil dari kerja sama usaha, serta pendapatan lain yang sah. Dalam hal efisiensi, indikator seperti rasio biaya operasional terhadap pendapatan, tingkat okupansi dan pemanfaatan, efektivitas penagihan, *Return on Asset (ROA)*, dan *cost recovery ratio* menjadi parameter utama untuk menilai efektivitas pengelolaan aset. Meskipun struktur pendapatan ini memberikan kontribusi positif bagi Perumda Pasar Jaya, masih diperlukan upaya untuk meningkatkan efisiensi dan optimalisasi pemanfaatan aset agar lebih berdaya guna dan mendukung tujuan pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Kajian terhadap kondisi existing ini memberikan gambaran menyeluruh mengenai praktik pengelolaan aset tanah HPL oleh Perumda Pasar Jaya. Identifikasi atas berbagai tantangan dan peluang yang ada menjadi dasar penting dalam merumuskan transformasi pengelolaan menuju pengembang usaha dengan pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL. Transformasi ini diharapkan mampu meningkatkan efisiensi pengelolaan, memperluas manfaat ekonomi, dan menciptakan pengelolaan aset yang lebih modern serta berkelanjutan.

2. Identifikasi Permasalahan Existing

a) Permasalahan Struktural

Permasalahan struktural dalam pengelolaan aset tanah Hak Pengelolaan (HPL) mencakup tantangan kelembagaan dan regulasi yang signifikan. Dari aspek kelembagaan, keterbatasan kewenangan dalam pengembangan aset menjadi salah satu hambatan utama.

Struktur organisasi yang kaku dan adanya tumpang tindih fungsi serta kewenangan memperumit proses pengambilan keputusan strategis. Kompleksitas koordinasi antar lembaga turut memperburuk efisiensi operasional. Sementara itu, dari aspek regulasi, terdapat ketidakharmonisan di antara peraturan yang terkait, yang menyebabkan keterbatasan dalam implementasi kebijakan. Kompleksitas interpretasi

regulasi dan kendala dalam penegakan aturan menjadi hambatan besar. Selain itu, kebutuhan mendesak akan pembaruan regulasi semakin menonjol untuk memastikan pengelolaan aset tanah HPL yang lebih baik.

b) Permasalahan Operasional

Permasalahan operasional mencakup tantangan pada sistem, prosedur, dan sumber daya manusia. Sistem administrasi yang tidak efisien serta prosedur perpanjangan hak yang kompleks sering kali menghambat kelancaran operasional. Keterbatasan sistem informasi juga menambah kesulitan dalam monitoring dan evaluasi, sementara beban administratif yang tinggi menjadi tantangan sehari-hari. Di sisi lain, keterbatasan kompetensi teknis sumber daya manusia menimbulkan resistensi terhadap perubahan yang diperlukan. Ketidakmerataan beban kerja dan keterbatasan jumlah personil semakin memperburuk situasi, sehingga kebutuhan akan pengembangan kapasitas menjadi sangat mendesak.

c) Permasalahan Ekonomi dan Keuangan

Dalam aspek ekonomi dan keuangan, terdapat beberapa tantangan signifikan. Suboptimalisasi pendapatan dari pengelolaan aset menjadi masalah utama, yang diperburuk oleh keterbatasan dalam pengembangan usaha dan inefisiensi pengelolaan. Potensi pendapatan yang belum tergarap secara maksimal serta keterbatasan akses permodalan turut menghambat optimalisasi ekonomi. Dari aspek investasi, keterbatasan dalam menarik investasi baru menjadi kendala utama. Hambatan ini sering kali berkaitan dengan pengembangan infrastruktur, risiko investasi jangka panjang, ketidakpastian *return on investment*, dan kendala dalam modernisasi aset.

3. Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat

a) Aspek Kepastian Usaha

Masyarakat menghadapi tantangan besar dalam memperoleh kepastian usaha, khususnya terkait keberlanjutan usaha mereka. Jangka waktu sewa yang terbatas sering kali menjadi penghalang utama dalam perencanaan jangka panjang. Ketidakpastian dalam perpanjangan sewa menciptakan risiko yang tinggi terhadap keberlangsungan usaha, termasuk kemungkinan penggusuran atau relokasi.

Kondisi ini juga membatasi kemampuan pelaku usaha untuk mengembangkan bisnis mereka secara berkelanjutan. Selain itu, keterbatasan akses terhadap permodalan memperburuk situasi. Banyak pelaku usaha yang kesulitan mengakses kredit formal karena kendala dalam penyediaan jaminan, sehingga mereka sangat bergantung pada modal pribadi. Biaya modal yang tinggi menjadi tantangan lain yang menghambat peluang ekspansi usaha.

b) Aspek Sosial Ekonomi

Dari sisi sosial ekonomi, kesejahteraan pelaku usaha sering kali terganggu oleh ketidakstabilan pendapatan dan beban biaya operasional yang tinggi. Situasi ini diperburuk oleh ketidakmampuan dalam mengembangkan usaha akibat persaingan yang tidak sehat dan kesulitan dalam beradaptasi dengan perubahan. Selain itu, program pemberdayaan masyarakat yang terbatas menciptakan kesenjangan dalam akses informasi, pelatihan, dan pendampingan. Banyak pelaku usaha yang kesulitan meningkatkan kapasitas mereka karena kurangnya dukungan yang memadai. Hal ini juga dipengaruhi oleh keterbatasan jaringan usaha, yang membatasi peluang kolaborasi dan pengembangan usaha.

Permasalahan-permasalahan ini menunjukkan bahwa masyarakat, khususnya pelaku usaha, membutuhkan solusi yang terintegrasi. Hal ini meliputi kepastian hukum, akses permodalan yang lebih mudah, serta dukungan sosial ekonomi berupa pelatihan, pendampingan, dan pemberdayaan. Dengan demikian, masyarakat dapat meningkatkan ketahanan dan keberlanjutan usaha mereka, serta berkontribusi lebih besar terhadap pembangunan ekonomi lokal.

4. Analisis Kebutuhan Pengembangan

a) Kebutuhan Struktural

Pengembangan struktur kelembagaan menjadi kebutuhan utama untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan tanah HPL. Hal ini meliputi penguatan kapasitas kelembagaan melalui restrukturisasi organisasi yang lebih adaptif terhadap dinamika lingkungan usaha. Peningkatan kewenangan strategis juga diperlukan untuk mendukung pengambilan keputusan yang lebih cepat dan tepat. Modernisasi sistem administrasi, termasuk pengembangan sistem informasi terintegrasi, menjadi solusi penting untuk mendukung efisiensi operasional dan meningkatkan transparansi. Di sisi regulasi, harmonisasi aturan terkait sangat diperlukan guna mengurangi tumpang tindih kebijakan dan meningkatkan keterpaduan. Pembaruan kebijakan yang lebih adaptif terhadap perubahan juga harus disertai dengan penguatan instrumen hukum, standardisasi prosedur, serta penerapan sistem monitoring dan evaluasi yang efektif.

b) Kebutuhan Operasional

Pada level operasional, simplifikasi prosedur administratif merupakan langkah krusial untuk mengurangi hambatan birokrasi. Hal ini dapat dicapai melalui digitalisasi sistem pelayanan dan integrasi database, yang tidak hanya meningkatkan kecepatan pelayanan tetapi juga mengurangi risiko kesalahan data. Standardisasi dokumentasi diperlukan untuk memastikan konsistensi dan akurasi dalam proses pengelolaan.

Efisiensi proses bisnis juga menjadi prioritas untuk memaksimalkan output dengan sumber daya yang ada. Dalam hal sumber daya manusia, peningkatan kompetensi teknis dan pengembangan kapasitas manajerial menjadi keharusan agar staf mampu menghadapi tantangan operasional. Implementasi sistem *reward and punishment*, program pengembangan karir, dan peningkatan produktivitas melalui pelatihan dan motivasi akan mendorong kinerja yang lebih optimal.

Kebutuhan-kebutuhan ini menunjukkan bahwa pengembangan struktural dan operasional harus berjalan selaras. Dengan demikian, pengelolaan tanah HPL dapat dilakukan secara lebih efisien, akuntabel, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat dan pelaku usaha.

5. Analisis Aspek Bisnis Properti Hak Pakai dan/atau HGB di Atas HPL

Dalam dokumen Rencana Bisnis Perumda Pasar Jaya tahun 2024-2028, terdapat strategi inisiatif untuk peningkatan investasi yang bersumber dari kerjasama pihak ketiga dengan meningkatkan pendapatan bersumber dari Kerjasama pihak ketiga, pemasaran dan administrasi tempat usaha dalam rentang 5 (lima) tahun (2024, 2025, 2026, 2027 dan 2028), namun terbatas pada kerjasama pengelolaan Pasar Hexagonal menjadi Pasar Wisata dan Kuliner, pengembangan Pasar Karet Pedurenan menjadi *Karbela Street Food Center*.⁹

Di antara Pasar yang dimiliki Perumda Pasar Jaya, terdapat 2 (dua) Pasar yang sudah berstatus HPL. Tentunya Pasar dengan status HPL perlu perencanaan induk di Lokasi-lokasi Pasar HPL tersebut. Dengan beberapa Lokasi Pasar berstatus HPL yang dimiliki Perumda Pasar Jaya, memiliki perencanaan bisnis tersendiri melalui *Feasibility Studies* (FS) karena di atas HPL tersebut dapat dikembangkan menjadi bangunan lain yang terintegrasi dengan Pasar, di antaranya Rumah Susun (Rusun), Apartemen, Hotel, Perkantoran, Retail dan lain sebagainya.

Di antara bangunan yang dapat diintegrasikan dengan Pasar yang terdapat isu hukum yaitu dalam hal pemberian Hak Pakai/ HGB untuk Pembangunan Rusun atau Apartemen komersil yang berimplikasi pada Hak Pakai/ HGB yang dapat diberikan Hak Tanggungan, namun bisnis tersebut

⁹ Rencana Bisnis Perumda Pasar Jaya Tahun 2024-2028 halaman 115.

dapat diatur dengan ketentuan yang mengamankan kepentingan hukum dan bisnis Perumda Pasar Jaya melalui perubahan Perda 7/2018.

Pengembangan rumah susun melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya merupakan langkah strategis bagi Perumda Pasar Jaya dalam meningkatkan nilai ekonomi aset daerah dan menyesuaikan diri dengan kebutuhan pasar serta perilaku konsumen modern. Dengan adanya pengaturan hukum yang jelas, Perumda Pasar Jaya dapat menarik investasi dan mengembangkan bisnis properti yang lebih luas, sekaligus memberikan kontribusi positif bagi perekonomian dan kesejahteraan masyarakat.

Selain itu, pengembangan konsep dari sistem sewa yang semula hanya bisnis perpasaran dikembangkan sampai optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL dalam pengelolaan rumah susun oleh Perumda Pasar Jaya merupakan langkah strategis dalam optimalisasi aset daerah. Transformasi ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pengelolaan aset dan memberikan manfaat ekonomi yang lebih luas bagi pemerintah daerah serta masyarakat. Berikut adalah analisis aspek bisnis dalam penyelenggaraan rumah susun:

a) Potensi Bisnis dan Pengembangan Model Usaha

Perumda Pasar Jaya memiliki tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan rumah susun. Dengan memberikan Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL, Perumda Pasar Jaya dapat menarik investor dan mitra bisnis untuk mengembangkan properti seperti apartemen, rumah susun, perkantoran, retail dan bangunan terintegrasi lainnya dengan pasar. Adapun keistimewaan HPL adalah Pemegang HPL memiliki kewenangan untuk menentukan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang. Hal ini memungkinkan Perumda Pasar Jaya untuk mengembangkan properti yang terintegrasi dengan pasar, seperti perkantoran, hotel, apartemen, dan rumah susun, yang dapat meningkatkan nilai ekonomi aset tersebut.

Model Bisnis yang dapat dilakukan oleh Perumda Pasar Jaya adalah model bisnis pengembangan dari konsep sewa yang semula hanya bisnis perpasaran dikembangkan sampai optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL yang akan memberikan kepastian hukum bagi investor dan konsumen. Dengan adanya sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS), konsumen dapat memiliki unit secara penuh selama masa jangka waktu perjanjian pemanfaatan antara pemegang HPL dengan mitra yang diberikan Hak Pakai/ HGB. Hal ini akan meningkatkan minat investasi dan daya tarik pasar. Adapun model pengembangan usaha dapat di rinci sebagai berikut:

1. Perhotelan

Dengan memberikan HGB di atas HPL, Perumda Pasar Jaya dapat menarik investor untuk membangun dan mengelola hotel di atas tanah HPL. Hotel yang terintegrasi dengan pasar dapat menarik lebih banyak pengunjung, baik untuk bisnis maupun wisata.

2. Apartemen

Apartemen yang dibangun di atas HPL dapat dijual kepada masyarakat dengan SHM Sarusun dengan batasan jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang HPL dengan mitra yang diberikan Hak Pakai/ HGB. Hal ini akan meningkatkan pendapatan Perumda Pasar Jaya dan memberikan kepastian hukum bagi pembeli.

3. Perkantoran

Bangunan perkantoran yang terintegrasi dengan pasar dapat menarik perusahaan-perusahaan untuk menyewa atau membeli ruang kantor. Dengan HGB, investor dapat membangun dan mengelola perkantoran dengan lebih fleksibel.

4. Ritel

Ritel yang terintegrasi dengan pasar dapat menarik lebih banyak pengunjung dan meningkatkan omzet penjualan. Dengan HGB,

investor dapat membangun dan mengelola ritel dengan lebih efisien.

5. Rumah Susun

Rumah susun yang dibangun di atas HPL dapat dijual kepada masyarakat dengan SHM Sarusun dengan batasan jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang HPL dengan mitra yang diberikan Hak Pakai/ HGB. Hal ini akan membantu memenuhi kebutuhan perumahan di Jakarta dan meningkatkan pendapatan Perumda Pasar Jaya.

b) Kebutuhan Pasar dan Perilaku Konsumen

Perubahan perilaku konsumen di era digital dan ekonomi 4.0, konsumen cenderung lebih memilih untuk memiliki properti dari pada menyewa dalam jangka pendek. Konsep bisnis melalui pemberian Hak Pakai/ HGB di atas HPL akan lebih sesuai dengan kebutuhan pasar saat ini, di mana konsumen menginginkan kepastian kepemilikan dan kepastian hukum secara jangka waktu Hak Pakai/ HGB. Sehingga Ketika jangka waktu Hak Pakai/ HGB berakhir, penghuni rumah susun akan menjalin hubungan hukum baru dengan Pemegang HPL, misalnya penghuni dikenai tarif sewa atau pengelolaan Gedung.

Selain itu dari sisi integrasi dengan pasar, pengembangan rumah susun yang terintegrasi dengan pasar tradisional dapat menciptakan sinergi bisnis. Misalnya, penghuni rumah susun dapat menjadi konsumen tetap pasar tradisional (*captive market*), sehingga meningkatkan omzet pedagang pasar, yang akan berdampak juga pada pertumbuhan bisnis Perumda Pasar Jaya.

c) Dampak Ekonomi dan Sosial

Dengan mengembangkan perhotelan, apartemen, perkantoran, ritel, dan rumah susun. Perumda Pasar Jaya dapat meningkatkan pendapatan melalui optimalisasi aset atau pemanfaatan lahan, biaya layanan, dan potensi kerjasama dengan pihak ketiga.

Sementara pengembangan properti terintegrasi, Perumda Pasar Jaya dapat meningkatkan pendapatan melalui mitranya dengan menjual unit rumah susun dengan jangka waktu Hak Pakai/ HGB, biaya layanan, dan potensi kerjasama dengan pihak ketiga. Sementara pengembangan properti terintegrasi akan meningkatkan efisiensi penggunaan lahan dan produktivitas bisnis Perumda Pasar Jaya. Hal ini juga dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan menyediakan fasilitas yang lebih lengkap.

Pada sisi dampak sosial pengembangan perhotelan, apartemen, perkantoran, ritel dan rumah susun dapat memberikan solusi bagi permasalahan lahan di Jakarta, terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang belum memiliki tempat tinggal dapat memaksimalkan rumah susun sebagai alternatif dan juga bagi pelaku usaha akan menjadi pertimbangan ketika memiliki tempat yang lebih representatif. Hal ini sejalan dengan tujuan peningkatan pelayanan publik oleh BUMD.

d) Keterbatasan Hukum dan Urgensi Pengaturan

Saat ini, model bisnis Perumda Pasar Jaya masih terbatas pada konsep sewa, yang kurang menarik bagi investor dan konsumen. Keterbatasan hukum dalam Perda 7/2018 yang belum mengatur pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya menghambat pengembangan bisnis properti yang lebih luas.

Selain itu, Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) yang mengatur pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya akan memberikan kepastian hukum bagi Perumda Pasar Jaya, investor, dan konsumen. Hal ini juga akan memberikan jaminan dan perlindungan hukum dalam pengembangan bisnis properti.

e) Aspek Regulasi dan Kepastian Hukum

Adanya Raperda yang mengatur pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya akan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, termasuk Perumda Pasar Jaya,

investor, dan konsumen. Hal ini akan mendorong investasi dan pengembangan bisnis properti semakin luas. Regulasi akan mengatur sedemikian rupa agar portopolio bisnis Perumda Pasar Jaya menjadi semakin baik.

Sementara jaminan dan perlindungan hukum, Raperda akan memberikan jaminan hukum bagi Perumda Pasar Jaya dalam mengelola aset daerah dan memberikan perlindungan hukum bagi investor dan konsumen yang terlibat dalam pengembangan rumah susun.

f) Analisis Kelayakan Bisnis

Pengaturan Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya akan memberikan dampak positif bagi bisnis Perumda Pasar Jaya, terutama dalam hal pengembangan properti yang terintegrasi dengan pasar. Hal ini akan meningkatkan nilai ekonomi aset dan menarik minat investor. Pengembangan perhotelan, apartemen, perkantoran, ritel dan rumah susun melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya merupakan langkah yang layak secara bisnis, mengingat potensi pasar yang besar dan kebutuhan masyarakat akan properti.

Dari analisis di atas ada beberapa hal yang menjadi catatan penting untuk diperhatikan, yaitu:

1. Perlu segera disusun Raperda yang mengatur pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya untuk memberikan kepastian hukum dan mendorong pengembangan bisnis properti terintegrasi dengan pasar.
2. Perumda Pasar Jaya perlu mengembangkan model bisnis optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya untuk menyesuaikan dengan kebutuhan pasar dan meningkatkan daya tarik investasi.

3. Perumda Pasar Jaya dapat menjalin kerjasama dengan pihak ketiga, seperti developer properti, untuk mengembangkan rumah susun dan properti terintegrasi lainnya dengan pasar.
- g) Dampak Positif Transformasi Konsep Bisnis Optimalisasi Aset Tanah untuk Pengembangan Usaha Pasar
1. Kepastian Hukum
Dengan adanya Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya, investor dan konsumen memiliki kepastian hukum yang lebih baik, sehingga meningkatkan minat investasi.
 2. Peningkatan Pendapatan.
Perumda Pasar Jaya dapat meningkatkan pendapatannya melalui pemberian Hak Pakai/ HGB/ Hak atas tanah lainnya di atas HPL Perumda Pasar Jaya kepada mitra yang akan melakukan penjualan unit apartemen, rumah susun, dan bangunan komersial lainnya secara jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah Hak Pakai/ HGB.
 3. Peningkatan Efisiensi dan Produktivitas.
Dengan model optimalisasi aset HPL, Perumda Pasar Jaya dapat lebih efisien dalam mengelola asetnya dan meningkatkan produktivitas bisnisnya.
 4. Peningkatan Pelayanan kepada Masyarakat.
Dengan adanya bangunan yang terintegrasi dengan pasar, masyarakat dapat menikmati fasilitas yang lebih lengkap dan modern.

D. Kajian terhadap Implikasi Penerapan

1. Implikasi Yuridis

- a) Aspek Regulasi dan Kebijakan

Dari sudut pandang yuridis, terdapat beberapa kebutuhan mendesak dalam hal regulasi dan kebijakan untuk memastikan keberlanjutan pengelolaan tanah HPL. Harmonisasi peraturan menjadi salah satu langkah krusial, termasuk penyesuaian dengan peraturan yang lebih tinggi, sinkronisasi antara peraturan daerah terkait, dan pembaruan kebijakan teknis yang relevan. Upaya ini perlu didukung oleh standardisasi prosedur hukum dan penguatan instrumen penegakan yang lebih tegas. Selain itu, muncul kebutuhan mendesak untuk menyusun regulasi baru yang mencakup peraturan pelaksana teknis, standar operasional prosedur, dan petunjuk teknis pelaksanaan. Regulasi ini harus mencakup mekanisme pengawasan yang terintegrasi serta sistem evaluasi dan pengendalian yang adaptif terhadap perkembangan.

b) Aspek Kelembagaan

Pada aspek kelembagaan, penyesuaian struktur organisasi menjadi hal yang tidak dapat dihindari. Langkah ini mencakup pembagian kewenangan yang lebih jelas, penguatan mekanisme koordinasi antarunit, serta sistem pengawasan internal yang efektif. Fungsi strategis kelembagaan juga perlu diperkuat untuk mendukung visi dan misi pengelolaan tanah HPL. Selain itu, pengembangan kapasitas kelembagaan menjadi elemen kunci yang meliputi peningkatan sistem informasi, modernisasi infrastruktur, dan pengembangan kompetensi sumber daya manusia. Sistem administrasi juga perlu diperkuat untuk mendukung efisiensi operasional, sementara budaya organisasi yang adaptif dan inovatif harus ditanamkan untuk menciptakan kinerja kelembagaan yang berkelanjutan.

Langkah-langkah ini menjadi fondasi penting dalam menciptakan sistem pengelolaan tanah HPL yang lebih terintegrasi, adaptif, dan berdaya saing, sehingga dapat memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat dan mendukung kebijakan pembangunan yang berkelanjutan.

2. Implikasi Ekonomi

a) Aspek Keuangan

Dari sisi keuangan, pengelolaan tanah HPL memberikan dampak positif terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kontribusi pada PAD dapat ditingkatkan melalui optimalisasi nilai aset yang dimiliki, efisiensi dalam pengelolaan aset, serta diversifikasi sumber pendapatan yang lebih beragam. Dengan pendekatan ini, keberlanjutan finansial dapat terjamin, memastikan pendapatan yang konsisten bagi daerah. Selain itu, peningkatan nilai investasi juga menjadi bagian integral dari implikasi ekonomi ini. Modernisasi infrastruktur yang dilakukan pada tanah HPL dapat mendukung pengembangan fasilitas yang lebih baik, meningkatkan daya saing daerah, sekaligus memberikan stimulus bagi pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

b) Aspek Bisnis dan Perdagangan

Dalam aspek bisnis dan perdagangan, implikasi ekonomi mencakup pengembangan usaha yang lebih stabil dan terencana. Kepastian usaha jangka panjang bagi pelaku usaha memberikan peluang untuk meningkatkan skala ekonomi mereka. Selain itu, modernisasi sistem perdagangan dan pengembangan model bisnis baru dapat mendorong inovasi dan penguatan daya saing usaha lokal. Lebih lanjut, adanya multiplier effect yang dihasilkan dari pengelolaan tanah HPL mencakup penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan aktivitas ekonomi di sekitar area pengelolaan, dan pengembangan sektor pendukung. Dampak ini juga memberikan stimulus pertumbuhan wilayah yang signifikan, sehingga mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Dengan pengelolaan yang optimal, tanah HPL dapat menjadi aset strategis yang memberikan kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi daerah dan kesejahteraan masyarakat.

3. Implikasi Sosial

a) Aspek Sosial Ekonomi

1. Kesejahteraan Masyarakat

Aspek kesejahteraan masyarakat berfokus pada peningkatan kualitas hidup dan stabilitas ekonomi melalui berbagai langkah strategis. Salah satu prioritas utama adalah peningkatan pendapatan masyarakat melalui upaya pengembangan usaha yang berkelanjutan. Stabilitas usaha juga menjadi perhatian, dengan memberikan akses permodalan yang lebih mudah dan terjangkau. Selain itu, pengembangan kapasitas masyarakat sangat penting untuk menciptakan individu yang lebih kompeten dan mandiri dalam menjalankan usaha. Jaminan keberlanjutan usaha juga menjadi kunci dalam memastikan bahwa usaha masyarakat tidak hanya bertahan, tetapi juga berkembang secara berkesinambungan.

2. Pemberdayaan Masyarakat

Program pemberdayaan masyarakat dirancang untuk memberikan dukungan yang komprehensif. Hal ini meliputi program pendampingan yang memberikan arahan langsung kepada masyarakat, serta pelatihan dan pengembangan untuk meningkatkan keterampilan. Selain itu, akses informasi dan teknologi yang lebih baik dapat membantu masyarakat beradaptasi dengan perubahan zaman. Penguatan jaringan usaha juga merupakan komponen penting dalam pemberdayaan, memungkinkan kolaborasi yang lebih luas. Peningkatan kapasitas manajemen menjadi elemen terakhir yang diperlukan untuk memastikan pengelolaan usaha yang lebih efisien dan efektif.

b) Aspek Sosial Budaya

1. Dinamika Sosial

Dalam menghadapi perubahan, adaptasi sosial menjadi kebutuhan penting bagi masyarakat. Harmonisasi sosial diperlukan untuk menjaga hubungan antar individu dan kelompok tetap kondusif. Selain itu, penguatan kohesi sosial memastikan bahwa masyarakat memiliki ikatan yang kuat dalam menghadapi tantangan bersama. Sementara itu, preservasi nilai budaya penting untuk menjaga warisan budaya lokal agar

tidak tergerus oleh arus modernisasi. Pengembangan identitas lokal juga menjadi prioritas, karena hal ini merupakan bagian integral dari kebanggaan dan jati diri masyarakat.

2. Ketahanan Sosial

Ketahanan sosial menitikberatkan pada penguatan modal sosial sebagai fondasi hubungan antar anggota masyarakat. Pengembangan komunitas yang inklusif memastikan semua lapisan masyarakat dapat terlibat secara aktif. Dalam situasi konflik, resolusi yang adil dan konstruktif diperlukan untuk menjaga stabilitas. Partisipasi masyarakat menjadi faktor utama dalam keberhasilan berbagai inisiatif sosial, karena hanya melalui keterlibatan aktif, program-program dapat berjalan dengan efektif. Keberlanjutan sosial memastikan bahwa dampak positif dari program ini dapat dirasakan dalam jangka panjang, menciptakan masyarakat yang tangguh dan berdaya.

E. Kajian Praktik Empiris

1. Yurisprudensi Perkara Properti HGB di atas HPL

Landasan yuridis yang digunakan pada pengaturan permasalahan pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam sistem hukum Indonesia, tanah sebagai objek hukum memiliki berbagai jenis hak yang dapat diberikan kepada pemegangnya, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dinyatakan: *“(3) Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga”*. Sedangkan pengertian HGB yaitu *“hak untuk mendirikan dan memiliki*

*bangunan pada tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang waktunya hingga 20 tahun, berdasarkan permintaan pemegang hak dengan mempertimbangkan tujuan dan keadaan bangunan”.*¹⁰

Pembahasan mengenai Yurisprudensi perkara properti HGB di atas HPL merupakan topik penting pada sistem hukum properti Indonesia, karena berkaitan dengan status hukum tanah yang digunakan untuk pembangunan di atas lahan negara. Adapun isu-isu yang berfokus terkait yurisprudensi perkara properti HGB di atas HPL yaitu hak atas tanah dan pengaturan yang berkaitan dengan kedudukan HGB di atas HPL. Karena tanah yang berstatus HPL pada dasarnya adalah milik Negara sedangkan HGB adalah bangunan yang dimiliki oleh badan hukum atau individu, sehingga dari implikasi peraturan yang mengatur hak tersebut sering kali menimbulkan sengketa hukum.

Adapun HGB dan HPL dalam sistem hukum Indonesia sering terjadinya problematika dalam praktik hukum di Indonesia. Kasus properti yang melibatkan kedua hak tersebut yaitu isu hukum yang sering kali memunculkan berbagai persoalan, baik dari perspektif administrasi pertanahan maupun interpretasi hukum. Dalam hal ini, yurisprudensi memainkan peran penting dalam memberikan pedoman kepada pengadilan dalam memutuskan sengketa yang melibatkan dua jenis hak ini.

Ketentuan mengenai periode HGB yang diberikan di atas HPL ditetapkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Norma yang ditetapkan pada pasal ini bahwa HGB dapat diberikan hak dalam waktu maksimal 30 tahun. Ketika masa berlaku tersebut telah habis maka status tanah tersebut kembali menjadi tanah yang sepenuhnya dimiliki oleh negara atau tanah HPL. Perpanjangan jangka waktu tersebut telah diatur dalam Pasal 129 UU Cipta Kerja, yang

¹⁰ Santoso Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), hal. 26

menyebutkan bahwa hak atas tanah di atas HPL dapat diberikan HGB, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai, setelah masa berlaku HGB telah berakhir maka dapat melakukan perpanjangan dengan syarat tanah akan digunakan sesuai dengan tujuan pemberian hak.

Namun ketika proses pemberian hak pengelolaan dalam mengajukan permohonan hak ataupun proses perpanjangan penguasaan atas hak pengelolaan sering terjadinya banyak kendala. Oleh karena itu demi mewujudkan tertib pertanahan Pemerintah harus mengambil langkah untuk terbentuknya kebijaksanaan yang ditetapkan pemerintah dalam amanat UUPA. Terjadinya kendala utama dalam melakukan proses permohonan yaitu terkait dengan bukti atau surat – surat yang menjadi dasar hukum dalam penguasaan atau perolehan terkait tanah dari instansi pemegang HPL.

Adapun permasalahan yang terjadi terkait perkara properti HGB di atas HPL yaitu adanya pemutusan HGB, dengan permasalahan bagaimana status dan kedudukan HGB yang diberikan oleh negara terhadap tanah yang dikelola oleh instansi pemerintah. Apakah HGB yang dikeluarkan oleh instansi tertentu dapat bertahan atau terputus ketika tanah tersebut tidak lagi tersedia untuk kepentingan pemegang HGB. Apabila terjadinya pemutusan HGB di atas HPL secara sepihak maka dapat menimbulkan kerugian pada pihak lainnya.

Sehubungan dengan uraian terkait yurisprudensi perkara properti HGB di atas HPL dalam Naskah Akademik ini akan dikaji dua putusan Kasasi sebagai berikut:

1.1. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 275 K/TUN/2022

Putusan Pengadilan terkait kasus antara Iwan Yabossa, H. Hanafi, Hj. Prihatin Rony Irwanto, Steven Chandra Sofian, Ellysa Dewi, Hardi Wiharja, Marni, Ristia Willy Astuti, Hj. Siti Rofi'atin melawan Walikota Tarakan pada Putusan Mahkamah di Tingkat Kasasi dengan Nomor 275 K/TUN/2022. Adapun menjadi duduk perkara pada gugatan ini bahwa telah diterbitkan oleh Tergugat Surat Edaran Walikota Tarakan Nomor

510/57.1/DKUKMP/2021 tertanggal 21 Januari 2021 tentang Berakhirnya Jangka Waktu Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM yang menyatakan bahwa *“Jangka Waktu Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas Hak atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Kota Tarakan, berakhir pada tanggal 11 Agustus 2021 dan Pemerintah Kota Tarakan menyatakan tidak ada perpanjangan Sertifikat HGB setelah berakhirnya jangka waktu, dengan berdasarkan Surat perjanjian tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan “PUSAT PERBELANJAAN TARAkan” Kota Administratif Tarakan Kabupaten Bulungan-Kalimantan Timur tanggal 19 Oktober 1995, dengan berakhirnya jangka waktu Sertifikat HGB maka Hak atas rumah toko (Ruko) dan/atau bangunan lain yang diperjanjikan secara langsung beralih sepenuhnya menjadi Hak Pemerintah Kota Tarakan”*.

Sedangkan Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan Objek Sengketa berdasarkan kewenangannya sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah berupa Hak Pengelolaan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Kota Tarakan. Kewenangan tersebut bersumber dari pelimpahan sebagian hak menguasai Negara atas tanah. Sehingga Tergugat dengan kewenangannya tersebut berwenang untuk menerbitkan rekomendasi/persetujuan perpanjangan hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Kota Tarakan.

Adapun salah satu syarat perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Kota Tarakan yang akan berakhir pada tanggal 11 Agustus 2021 di Kantor Pertanahan Kota Tarakan adalah persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan yang dalam hal ini adalah Walikota Tarakan yang telah dimohonkan oleh Para Penggugat melalui Perwakilan Pemilik Rumah Toko sebagaimana Surat-surat permohonannya tertanggal 17 Nopember 2020, tertanggal 06 Desember 2020, dan 07 Januari 2021. Atas surat-surat permohonan Para Penggugat

tersebut hingga saat ini Tergugat tidak memberikan atau menerbitkan rekomendasi/persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan/THM Kota Tarakan.

Putusan yang ditetapkan dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 275 K/TUN/2022 yaitu menolak Eksepsi Tergugat, mengabulkan gugatan penggugat dengan menyatakan bahwa batalnya Surat Edaran Walikota Tarakan Nomor 510/57.1/DKUKMP/2021 tertanggal 21 Januari 2021 tentang Berakhirnya Jangka Waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM serta Mewajibkan Tergugat untuk Mencabut Surat Edaran Walikota Tarakan Nomor 510/57.1/DKUKMP/2021 tertanggal 21 Januari 2021 tentang Berakhirnya Jangka Waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM.

Selain itu, mewajibkan Tergugat untuk Menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang Menyetujui dan/atau Memberikan Rekomendasi Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Kota Tarakan sesuai dengan Surat Permohonan Tertanggal 17 November 2020 perihal Permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Kota Tarakan dan Surat Permohonan Tertanggal 06 Desember 2020 perihal Permohonan Kembali agar Tergugat memberikan atau menerbitkan Rekomendasi/ Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tarakan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Kota Tarakan.

Adapun pertimbangan diterimanya Kasasi tersebut yaitu:

- 1.1.1 bahwa hakim menimbang terhadap objek sengketa *a quo*, Para Penggugat telah mengirimkan surat tanggal 15 Februari 2021, perihal: Tindak Lanjut, yang ditujukan kepada Walikota Tarakan (*in casu* Tergugat);

- 1.1.2 Berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa: "*Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja*";
- 1.1.3 Bahwa surat tersebut merupakan bentuk keberatan Para Penggugat atas dikeluarkannya objek sengketa *a quo* oleh Walikota Tarakan (*in casu* Tergugat), sehingga atas dasar hal tersebut Para Penggugat sudah melakukan upaya administratif berupa keberatan kepada Walikota Tarakan (*in casu* Tergugat);
- 1.1.4 Bahwa Tergugat telah menanggapiya melalui Surat Walikota Tarakan Nomor 032/242/BPKPAD, tanggal 28 Maret 2021, perihal: Tanggapan, dengan demikian Para Penggugat telah melakukan upaya administratif sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- 1.1.5 Bahwa ketentuan Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mensyaratkan pada pokoknya bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan di atas tanah negara atau di atas tanah pengelolaan dengan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan tersebut, dimana hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang atau diperbarui, dengan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan bagi hak guna bangunan di atas tanah pengelolaan;
- 1.1.6 Oleh karena hal-hal yang dipersyaratkan dalam rangka perpanjangan atau perbaruan Hak Guna Bangunan oleh Para Penggugat dan para pemegang lainnya masih terpenuhi, terutama mengenai peruntukkan tanah dan tujuan pemberian hak tersebut dan tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kota Tarakan sebagaimana Peraturan Daerah Kota Tarakan Nomor: 4 Tahun 2012 sehingga seharusnya Tergugat memberikan persetujuan kepada Para

Penggugat dan pemegang hak lainnya guna memperpanjang atau memperbarui hak guna bangunan di Kawasan Pusat Perbelanjaan Tarakan/THM Tarakan, yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Tarakan tersebut dengan demikian Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo dari aspek prosedural dan substansial materiil mengandung cacat yuridis serta melanggar Asas umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan oleh karenanya gugatan Para Penggugat sepatutnya untuk dikabulkan dan menyatakan batal serta mencabut objek sengketa dan mewajibkan pembayaran uang paksa (dwangsom) apabila Tergugat Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap, sebagaimana dipertimbangkan *judex factie* pada tingkat pertama.

Adapun pertimbangan hukum hakim yang menjadi yurisprudensi pada putusan kasasi tersebut yaitu: *“hal-hal yang dipersyaratkan dalam rangka perpanjangan atau perbaruan Hak Guna Bangunan oleh Para Penggugat dan para pemegang lainnya masih terpenuhi, terutama mengenai peruntukkan tanah dan tujuan pemberian hak tersebut dan tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kota Tarakan sebagaimana Peraturan Daerah Kota Tarakan Nomor: 4 Tahun 2012”*.

1.2. Putusan Mahkamah Agung No. 1343/K/Pdt/2021

Putusan Pengadilan terkait kasus antara Herman Suryanto melawan Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan cq. Direktur Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan. Menerangkan bahwa SHGB No. 172 Pisang Selatan, surat ukur/ gambar situasi No. 66/2001, luas 92 m² (Sembilan puluh dua meter persegi) dan SHGB No. 213 Pisang Selatan, surat ukur/ gambar situasi No. 5727/1991, luas 122 m² (seratus dua puluh dua meter persegi) keduanya terletak di Jl. Sungai Saddang Ruko Latanete Plaza Blok C.No.1 & 2 Makassar yang mana HGB tersebut berdiri diatas Hak Pengelolaan

Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan *in casu* Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan atas nama Penggugat yang didapat secara sah pada tahun 2008 yang mana masa berakhir Sertipikat HGB untuk masing-masing pada tanggal 5 September 2011.

Bahwa setelah berakhirnya jangka waktu SHGB milik Penggugat, maka Penggugat kembali mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sesuai prosedur dari pemilik hak tanah dan bangunan yaitu Pemerintah Daerah Sulawesi Selatan melalui Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan, dan proses permohonan perpanjangan jangka waktu tersebut di tahap pembayaran kepada Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan yang merupakan Tergugat agar dapat melakukan perpanjangan dan akhirnya Penggugat mendapatkan Persetujuan dan Pernyataan mengenai Perpanjangan HGB Kompleks Ruko Latanete oleh Direktur Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan selaku Tergugat. Kemudian pada saat Penggugat melakukan permohonan perpanjangan jangka waktu terkait sertipikat HGB atas bangunan Ruko tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Makassar, sepengetahuan Penggugat telah terjadi pergantian kepengurusan di Kantor Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan/ Tergugat dan kebijakan pengurus baru atas kebijakan yang baru, Tergugat melakukan permintaan pemblokiran atas permohonan perpanjangan Sertipikat HGB milik Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Makassar sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan akan hal tersebut.

Terdapat surat Perintah Pengosongan yang dilayangkan tergugat kepada penggugat juga tidak berdasar karena dapat merugikan penggugat secara materi termasuk surat tersebut patut diduga belum mendapat izin dari Pemprov Sulawesi Selatan selaku Instansi Pemerintah yang membawahi Tergugat, dan Tergugat selaku badan hukum yang dibawah oleh Lembaga Eksekutif / Pemerintah dapat pula diduga rencana Pengosongan/Penertiban tersebut belum mendapat persetujuan dari legislative dalam hal ini Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sulawesi Selatan.

Adapun putusan yang ditetapkan oleh hakim pada Putusan Mahkamah Agung No. 1343/K/Pdt/2021 bahwa Permohonan Kasasi ditolak.

Adapun pertimbangan hakim dalam putusan kasasi yang ditolak oleh hakim karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 13 Desember 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 29 Januari 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1.2.1 Bahwa status dan kedudukan Penggugat terhadap objek tanah dan bangunan ruko tersebut telah gugur atau hapus, karena masa berlakunya sertifikat hak guna bangunan telah berakhir/jatuh tempo, maka secara hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang memiliki kedudukan hukum sebagai pihak yang berhak terhadap tanah dan bangunan ruko yang terletak di Komplek Latanete Plaza, Blok C1 dan C2;
- 1.2.2 Bahwa oleh karenanya status hukum objek tanah *a quo* telah kembali dan menjadi hak serta milik sepenuhnya Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan *in casu* Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan;
- 1.2.3 Bahwa pencegahan perpanjangan hak guna bangunan atas objek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan pelaksanaan ketentuan pemenuhan persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan adanya indikasi terjadinya tindak pidana dalam perpanjangan hak guna bangunan *a quo*;

1.2.4 Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HERMAN SURYANTO tersebut harus ditolak

Adapun pertimbangan hukum hakim yang menjadi yurisprudensi pada putusan kasasi tersebut, yaitu:

“status dan kedudukan Penggugat terhadap objek tanah dan bangunan ruko tersebut telah gugur atau hapus, karena masa berlakunya sertifikat hak guna bangunan telah berakhir/jatuh tempo, maka secara hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang memiliki kedudukan hukum sebagai pihak yang berhak terhadap tanah dan bangunan ruko yang terletak di Komplek Latanete Plaza, Blok C1 dan C2”.

“Bahwa oleh karenanya status hukum objek tanah a quo telah kembali dan menjadi hak serta milik sepenuhnya Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan in casu Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan”.

2. Praktik Empiris BUMD Jakarta yang Menerbitkan HGB di atas Memiliki HPL BUMD

BUMD yang menerbitkan HGB diatas lahan dengan status HPL memiliki dinamika aset yang kompleks. Pada praktiknya BUMD menerbitkan HGB tersebut dengan tujuan untuk untuk keperluan pengembangan properti atau kerja sama usaha dengan pihak ketiga. Hal ini umumnya bertujuan untuk meningkatkan nilai ekonomi lahan melalui pemanfaatan aset yang lebih optimal. Akan tetapi dalam sering

menimbulkan pertanyaan terkait tata kelola, akuntabilitas, serta pemisahan fungsi antara pengelolaan dan pemanfaatan aset negara.

Selain itu dalam penerbitan HGB di atas HPL yang dimiliki oleh BUMD dapat menimbulkan celah hukum dan tantangan dalam pengawasan. Adapun yang menimbulkan hal tersebut dikarenakan pemegang HPL dan penerima HGB berada pada satu entitas yang sama sehingga risiko konflik kepentingan atau penyalahgunaan wewenang menjadi isu penting. Untuk mencegah risiko tersebut maka dibutuhkan regulasi yang lebih jelas dan mekanisme pengawasan yang ketat untuk memastikan bahwa praktik ini tetap sejalan dengan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*), serta tetap berpihak pada kepentingan publik sebagai pemilik akhir dari aset-aset tersebut.

Adapun satu kasus terkait sengketa lahan HGB di atas HPL terdapat pada PT. Mass Rapid Transit (MRT) Jakarta (Perseroda).

PT. MRT Jakarta adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang bergerak dalam bidang usaha pengadaan dan pengelolaan transportasi bawah tanah dengan kepemilikan saham terbesar oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.¹¹

Adapun kasus tersebut yaitu dimana lahan yang dimanfaatkan oleh PT. MRT Jakarta saat ini merupakan lahan HPL PJA atas nama Pemprov DKI Jakarta. Ketua Komisi B DPRD DKI Jakarta Abdul Aziz mengatakan tujuh HGB Asahimas di atas lahan yang dimiliki PT. Pembangunan Jaya Ancol itu, paling cepat akan habis masa berlakunya pada 2022 mendatang hingga 2029. Demi menghindari adanya kesalahan dalam proses administrasi dan keuangan yang disebabkan karena belum adanya kepastian masa status HGB tersebut maka dalam perpanjangan HGB tersebut dipertanyakan.

Dari 10 HGB terdapat satu lokasi yang memiliki lahan paling luas sekitar 93.970 meter persegi dengan masa berlaku sampai 2022

¹¹ <https://www.jakarta.go.id/pt-mass-rapid-transportation-perseroda>

mendatang. Sementara lahan yang paling kecil seluas 2.246 meter persegi dengan masa berlaku sampai 2029. Direktur Utama PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PJA), menyatakan bahwa total luas lahan di Ancol Barat yang disampaikan PT. MRT mencapai 43 hektar. Tercatat ada 10 sertifikat HGB yang ada di sana, dengan tujuh sertifikat di antaranya dimiliki Asahimas dan tiga sertifikat lagi dimiliki Jakpro. Adapun lahan yang dimanfaatkan Asahimas saat ini merupakan lahan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) PJA atas nama Pemprov DKI Jakarta. HPL tersebut dijadikan penyertaan modal daerah (PMD) DKI Jakarta dalam pembentukan PJA, yang kemudian secara pengelolaannya diserahkan kepada PJA.¹²

Potensi sengketa tanah HGB di atas HPL mencerminkan kompleksitas pengelolaan aset strategis di DKI Jakarta. Penyelesaian kasus ini memerlukan koordinasi yang baik antara semua pihak serta kepastian hukum untuk menghindari sengketa serupa di masa depan. Pemprov DKI Jakarta memegang peran kunci dalam memediasi dan memberikan solusi yang adil bagi semua pihak.

3. Kajian Rencana Detail Tata Ruang Wilayah HPL di Dua Lokasi Pasar Perumda Pasar Jaya

Pemegang peran krusial untuk menciptakan keadaan yang seimbang antara *supply* dengan *demand*, baik secara fisik dan non fisik pada aspek pembangunan yaitu perencanaan tata ruang. Yang dimaksud dengan Rencana tata ruang wilayah atau yang lebih dikenal dengan RTRW adalah hasil dari perencanaan ruang untuk suatu wilayah sebagai *geographic unit* termasuk berbagai unsur yang luasan dan sistem yang berbasis administratif dengan tujuan agar dapat mewujudkan keadaan yang lebih baik pada masa mendatang dengan memperhatikan dinamika masa lalu dan perkembangannya pada masa kini.¹³

¹² https://www.antaranews.com/berita/1626946/komisi-b-dalami-status-kepemilikan-hgb-asahimas-atas-lahan-di-ancol#google_vignette

¹³ Andi Setyo Pambudi dan Santun R.P. Sitorus, “*Omnibus Law Dan Penyusunan Rencana Tata Ruang: Konsep, Pelaksanaan Dan Permasalahannya Di Indonesia*”, Jurnal Ilmiah Wahana Bhakti Praja, Vol. 11, No. 2, (2021).

Salah satu perwujudan dari upaya mengarahkan pembangunan yang bertujuan untuk terintegrasi, terpadu, serta dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat yaitu dengan mengadakan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Selain itu, dengan adanya penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah sebagai penentu keberhasilan dalam *law enforcement* terkait tata ruang yang pelaksanaannya terdiri atas perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang serta pengendalian pemanfaatan-ruang.

Pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) meliputi beberapa aspek, diantaranya konsep perencanaan ruang, dampak sosial-ekonomi, keberlanjutan, hingga peningkatan kualitas pelayanan pasar. untuk mewujudkan pasar yang lebih tertata, efisien, ramah lingkungan, serta mampu memberikan kontribusi pada perekonomian daerah dan kesejahteraan masyarakat maka dibutuhkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) secara matang dan terstruktur.¹⁴

Berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Untuk selanjutnya disebut dengan “Pergub RDTR”) yang dimaksud dengan WP, SWP, RTRW, dan RDTR pada Pasal 1 Angka 9, 10, 20 dan 21 yaitu:

Pasal 1

9. *Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari Provinsi DKI Jakarta dan/atau kawasan strategis Provinsi DKI Jakarta yang akan atau perlu disusun Rencana Detail Tata Ruangnya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta yang bersangkutan.*
10. *Sub-Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disebut SWP adalah bagian dari WP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.*
20. *Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta yang selanjutnya disebut RTRW Jakarta adalah Rencana Tata Ruang wilayah Provinsi DKI Jakarta yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Pulau/ Kepulauan dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional dan kebijakan*

¹⁴ Andi Setyo Pambudi (2021)

penataan Ruang lainnya yang berkaitan dengan Pemanfaatan Ruang darat dan laut di wilayah Provinsi DKI Jakarta..

21. *Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang Tata Ruang WP Provinsi DKI Jakarta yang dilengkapi dengan peraturan Zonasi..*

Maksud dan Tujuan dari Peraturan Gubernur ini berdasarkan Pasal 2 Pergub RDTR yaitu:

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Gubernur ini adalah sebagai pedoman Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam penyelenggaraan penataan Ruang di WP Provinsi DKI Jakarta.*
- (2) Tujuan Peraturan Gubernur ini adalah untuk penyesuaian terhadap RDTR WP Provinsi DKI Jakarta dan sebagai tindak lanjut Persetujuan Substansi oleh Menteri.*

Tujuan penataan WP Provinsi DKI Jakarta berdasarkan pasal 6 Pergub RDTR yaitu:

Pasal 6

- (1) Penataan WP Provinsi DKI Jakarta bertujuan untuk mewujudkan:*
 - a. pembangunan kota yang berorientasi transit dan digital;*
 - b. hunian yang layak huni dan berkeadilan, serta lingkungan permukiman yang mandiri;*
 - c. Ruang dan pelayanan kota yang berketahanan dan terintegrasi dengan wilayah sekitar;*
 - d. penataan Ruang yang mendukung peran Daerah sebagai kota bisnis berskala global;*
 - e. penataan pesisir dan Kepulauan Seribu yang berkelanjutan dan berkeadilan; dan*
 - f. penataan Ruang yang mendukung peran Daerah sebagai pusat pemerintahan dan kebudayaan.*
- (2) Tujuan penataan WP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi sebagai acuan dalam*
 - a. penyusunan rencana Struktur Ruang, rencana Pola Ruang, ketentuan Pemanfaatan Ruang dan peraturan Zonasi; dan*
 - b. menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan WP dengan RTRW Jakarta.*

Berdasarkan Pasal 85 ayat (1) dan (2) Pergub RDTR menetapkan bahwa:

Pasal 85

- (1) Rencana Pola Ruang dilaksanakan pada Ruang darat, Ruang udara dan Ruang dalam bumi dalam satu kesatuan penataan Ruang.
- (2) Rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a Zona lindung; dan
 - b Zona budidaya.

Adapun yang dimaksud dengan Zona budidaya pada pasal 87 ayat (1) yaitu:

- (1) Zona budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) huruf b, terdiri atas:
 - a Zona badan Jalan dengan kode Zona BJ;
 - b Zona pertanian dengan kode Zona P;
 - c Zona perikanan dengan kode Zona IK;
 - d Zona pembangkitan tenaga listrik dengan kode Zona PTL;
 - e Zona Kawasan peruntukan industri dengan kode Zona KPI;
 - f Zona perumahan dengan kode Zona R;
 - g Zona sarana pelayanan umum dengan kode Zona SPU;
 - h Zona perdagangan dan jasa dengan kode Zona K;
 - i Zona perkantoran dengan kode Zona KT;
 - j Zona transportasi dengan kode Zona TR;
 - k Zona pertahanan dan keamanan dengan kode Zona HK;
 - l Zona pariwisata dengan kode Zona W; dan
 - m Zona hutan produksi dengan kode Zona HP.

Ketentuan terkait kawasan peruntukan industri berdasarkan pasal 78 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut dengan (Perda Provinsi DKI Jakarta tentang RTRW) yaitu:

Pasal 78

- (1) Kawasan Peruntukan Industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf f seluas kurang lebih 9.499 Ha (sembilan ribu empat ratus sembilan puluh sembilan hektare) terdapat di:
 - a. Kecamatan Cilincing, Kecamatan Kelapa Gading, Kecamatan Koja, Kecamatan Pademangan, Kecamatan Penjaringan, dan Kecamatan Tanjung Priok pada Kota Administrasi Jakarta Utara;
 - b. Kecamatan Cengkareng, Kecamatan Grogol Petamburan, Kecamatan Kalideres, Kecamatan Kembangan, Kecamatan Taman Sari, dan Kecamatan Tambora pada Kota Administrasi Jakarta Barat;

- c. Kecamatan Kebayoran Lama dan Kecamatan Pesanggrahan pada Kota Administrasi Jakarta Selatan;
 - d. Kecamatan Cakung, Kecamatan Ciracas, Kecamatan Duren Sawit, Kecamatan Makasar, Kecamatan Pasar Rebo dan Kecamatan Pulogadung pada Kota Administrasi Jakarta Timur; dan
 - e. Kecamatan Kepulauan Seribu Utara dan Kecamatan Kepulauan Seribu Selatan pada Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu.
- (2) Arahan Pemanfaatan Ruang Kawasan Peruntukan Industri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
- a. penataan kawasan industri sebagai bagian integral dari penataan kawasan pelabuhan melalui koordinasi dan kerja sama dengan Kawasan Perkotaan Bodetabekpunjur;
 - b. pengembangan kawasan industri dibatasi hanya untuk jenis industri yang hemat penggunaan lahan, air dan energi, tidak berpolusi, memperhatikan aspek lingkungan dan menggunakan teknologi tinggi;
 - c. pengembangan industri perakitan di kawasan sekitar Bandara Soekarno Hatta dan Pelabuhan Tanjung Priok;
 - d. mengembangkan Kawasan Ekonomi Strategis di Marunda sebagai bagian integral dari pengembangan pelabuhan Tanjung Priok;
 - e. industri besar yang tidak ramah lingkungan dan/atau tidak memenuhi ketentuan perizinan tidak dapat diberikan perpanjangan izin;
 - f. industri kecil dikembangkan secara selektif hanya untuk Industri Ramah Lingkungan yang dapat dikembangkan di seluruh Wilayah kecuali pada Kawasan Lindung;
 - g. industri kecil eksisting yang sifatnya berkelompok perlu difasilitasi untuk pengolahan limbah dan sarana produksinya;
 - h. penataan dan relokasi kegiatan industri menengah yang berada di Kawasan Permukiman ke kawasan industri di bagian Barat dan Timur Jakarta dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan;
 - i. kegiatan industri menengah dan besar eksisting yang beraglomerasi di luar Kawasan Peruntukan Industri diberikan ketentuan pengendalian pembangunan yang diatur dalam Peraturan Gubernur mengenai RDTR;
 - j. pengembangan kawasan industri agar memperhatikan daya dukung transportasi dan infrastruktur lainnya; dan
 - k. pengembangan kawasan industri memperhatikan kajian risiko bencana gempa bumi dan tsunami;

Adapun ketentuan tentang kawasan permukiman berdasarkan pasal 81 ayat (1), (2), (3), (4), (5) dan ayat (6) Perda Provinsi DKI Jakarta tentang RTRW yaitu:

Pasal 81

- (1) Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf h, meliputi:
 - a. Kawasan Perumahan; dan
 - b. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.*
- (2) Kawasan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a seluas kurang lebih 33.795 Ha (tiga puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh lima hektare) berlokasi tersebar di seluruh Wilayah Provinsi DKI Jakarta.*
- (3) Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b seluas kurang lebih 1.250 Ha (seribu dua ratus lima puluh) hektare) berlokasi tersebar di seluruh Wilayah Provinsi DKI Jakarta.*
- (4) Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan untuk dapat mewujudkan kawasan hunian yang layak huni dan berkeadilan, serta lingkungan permukiman yang mandiri (self-sufficient neighborhood).*
- (5) Perwujudan lingkungan permukiman yang mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan pemenuhan Standar Pelayanan Prima dan SPM Jakarta untuk menciptakan Kawasan Perumahan yang dilengkapi dengan Utilitas dasar serta fasilitas sosial dan fasilitas umum skala lingkungan.*
- (6) Prinsip pengembangan kawasan untuk mendukung lingkungan permukiman yang layak huni, berkeadilan, dan mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (4), meliputi:
 - a. setiap lingkungan permukiman memiliki fungsi pelayanan skala mikro berupa kelengkapan fasilitas umum dan fasilitas sosial dengan jangkauan berjalan kaki atau bersepeda dari hunian penduduk;
 - b. optimalisasi fungsi ruang dengan mendorong densitas dan penggunaan fungsi campuran pada Kawasan Permukiman, termasuk mendorong pemanfaatan kembali (repurposing) kawasan kurang termanfaatkan (underutilize) menjadi fungsi hunian atau fungsi pelayanan umum dan sosial;
 - c. lingkungan permukiman inklusif yang responsif dan ramah terhadap segala kalangan umur, gender, dan kaum difabel, serta berketahanan terhadap bencana alam/manusia/kesehatan;
 - d. Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan pengembangan yang terintegrasi dengan simpul transit dan/atau setiap titik transit Angkutan Umum Massal;
 - e. optimalisasi fungsi Kawasan Permukiman pada pulau-pulau permukiman di Kepulauan Seribu melalui pemulihan kondisi*

fisik pulau yang terdegradasi serta pemenuhan kebutuhan hunian dan fasilitas pendukungnya; dan
f. pengembangan Kawasan Permukiman memperhatikan kajian risiko bencana gempa bumi dan tsunami.

Ketentuan kawasan perdagangan dan jasa berdasarkan pasal 86 ayat (1) dan (2) Perda Provinsi DKI Jakarta tentang RTRW yaitu:

Pasal 86

- (1) Kawasan Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 huruf j seluas kurang lebih 12.452 Ha (dua belas ribu empat ratus lima puluh dua hektare) berlokasi tersebar di seluruh Wilayah Provinsi DKI Jakarta.*
- (2) Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan kajian risiko bencana gempa bumi dan tsunami.*

Adapun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) pada dua lokasi tanah HPL Pasar milik Perumda Pasar Jaya, sebagai berikut:

1 Pasar Grogol di Kecamatan Grogol Petamburan

Sertifikat lahan Hak Pengelolaan Nomor: 00001 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, milik Perumda Pasar Jaya yang terletak di Jalan Dr. Muwardi IV Kelurahan Grogol Kecamatan Grogol Petamburan Kota Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta, dengan luas 12.195 m², berdasarkan pada pasal 78 ayat (1) dan (2), pasal 81 ayat (1) sampai (6), dan pasal 86 ayat (1) dan (2) Perda Provinsi DKI Jakarta tentang RTRW yang menerangkan tentang ketentuan kawasan serta berdasarkan pada pasal 87 Ayat (1) huruf e, f, h, dan i Pergub RDTR maka lokasi lahan pengelolaan milik Perumda Pasar Jaya dapat dibangun Kawasan peruntukan industri, perumahan, perdagangan dan jasa, dan perkantoran.



Gambar 1. Kondisi Eksisting Pasar Grogol Tampak Depan
(Doc. Jakkon)



Gambar 2. Kondisi Eksisting Pasar Grogol Tampak Sebrang Depan
(Doc. Jakkon)

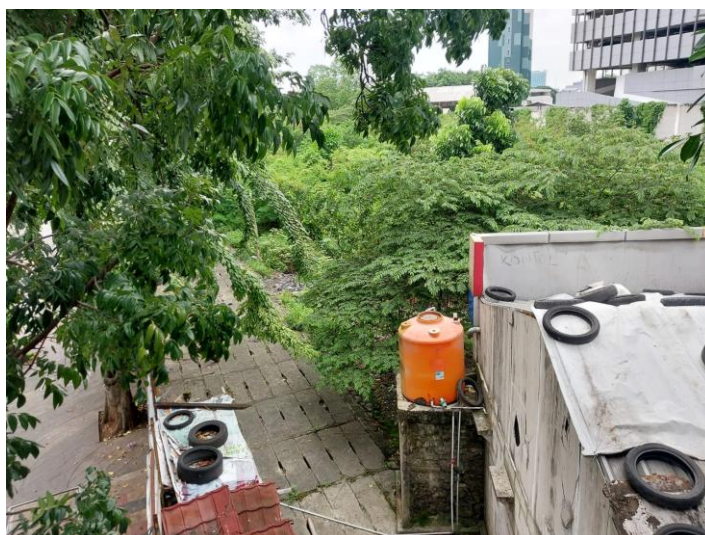
1. Pasar Tanah Abang Bukit di Kecamatan Tanah Abang

Sertifikat lahan Hak Pengelolaan No. 2 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat milik Perusahaan umum daerah Pasar Jaya yang terletak di Jalan Fachrudin No. 26 RT 012 RW 006 Kelurahan Kampung Bali Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta dengan luas 1.922 m² berdasarkan pada pasal 78 ayat (1) dan (2), pasal 81 ayat (1) sampai (6), dan pasal 86 ayat (1) dan (2) Perda

Provinsi DKI Jakarta tentang RTRW yang menerangkan tentang ketentuan kawasan serta berdasarkan pada pasal 87 Ayat (1) huruf e, f, h, dan i Pergub RDTR maka lokasi lahan pengelolaan milik Perumda Pasar Jaya dapat dibangun Kawasan peruntukan industri, perumahan, perdagangan dan jasa, dan perkantoran.



Gambar 3. Kondisi Eksisting Pasar Tanah Abang Bukit
Tampak Sebrang Depan
(Doc. Jakkon)



Gambar 4. Kondisi Eksisting Pasar Tanah Abang Bukit Tampak Atas
(Doc. Jakkon)

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Kajian pada bab ini dimaksudkan untuk memperoleh harmonisasi secara vertikal dan horizontal terhadap Peraturan Perundang-undangan yang ada serta identifikasi status hukum terhadap Peraturan Perundang-undangan yang ada. Analisis ini diperlukan untuk menggambarkan tingkat sinkronisasi, harmonisasi Peraturan Perundang-undangan yang ada serta memahami makna pengaturan (*ratio legis*) formula Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, sehingga memperkuat peran pemerintah daerah untuk hadir dalam proses Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya secara terpadu dan tersistematis. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman, analisis terkait regulasi yang ada untuk menyiapkan pola perencanaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan nantinya, yang disusun berdasarkan peraturan yang berlaku.

Dalam bab ini terdiri dari tiga substansi yaitu: 1) Peraturan Perundang-Undangan Terkait Hak Pengelolaan, 2) Peraturan Perundang-Undangan Terkait Model Bisnis Pasar Jaya, dan 3) Peraturan Perundang-Undangan Terkait Bisnis Properti Dengan Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan.

Masing-masing substansi tersebut berisi peraturan perundang-perundangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Hal mana peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut merupakan turunan dari UUD 1945, yaitu terdapat dalam Pasal 1 dan Pasal 3 UUD 1945 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Indonesia adalah Negara hukum yang berbentuk Republik, Pasal 18 ayat 6 UUD 1945 yang menyatakan bahwa

Pemerintah Daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Perumda Pasar Jaya, merupakan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang memiliki beberapa aset berupa tanah dengan status Hak Pengelolaan. Dengan demikian, Perumda Pasar Jaya selaku BUMD Provinsi DKI Jakarta dalam membuat “Peraturan Daerah” dalam rangka mengelola dan mengembangkan asetnya berupa tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) tersebut telah sejalan dan selaras serta tidak bertentangan dengan Pasal 1, Pasal 3, Pasal 18 ayat 6 dan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 tersebut di atas.

Berikut peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur mengenai substansi Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.

A. Analisis Dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait Hak Pengelolaan

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan tentang Hak Pengelolaan dalam rangka pembentukan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, antara lain:

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Bahwa di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 [selanjutnya disingkat “UUPA No. 5 Tahun 1960”] terdapat landasan yang mengatur tentang agraria dan hak atas tanah di

Indonesia, hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4) UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air serta ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 2 ayat (1) sampai dengan ayat (4) UUPA No. 5 Tahun 1960 di atas, menegaskan bahwa tanah memiliki fungsi sosial dan negara sebagai pemegang hak menguasai negara. Hak Pengelolaan (HPL)

merupakan turunan dari hak menguasai negara, sehingga terdapat relevansi antara Pasal 2 ayat (1) sampai dengan ayat (4) UUPA No. 5 Tahun 1960 tersebut dengan Hak Pengelolaan (HPL), hal mana Pasal 2 ayat (1) sampai dengan ayat (4) UUPA No. 5 Tahun 1960 tersebut merupakan landasan tentang agraria dan hak atas tanah di Indonesia termasuk Hak Pengelolaan (HPL).

2. Lampiran Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Bab VII Pengadaan Tanah, Bagian Keempat Pertanahan, Paragraf 2 (Dua) Penguatan Hak Pengelolaan)

Dalam undang-undang ini [selanjutnya disingkat “Lampiran Undang-Undang No. 6 Tahun 2023”] ini terdapat ketentuan yang relevan dengan Hak Pengelolaan (HPL), antara lain:

Pasal 136

Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

Pasal 137

- (1) Sebagian kewenangan hak menguasai dari negara berupa tanah dapat diberikan hak pengelolaan kepada:
- a. Instansi Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah;
 - c. Badan bank tanah;
 - d. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
 - e. Badan hukum milik negara/daerah; atau
 - f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

- (2) Hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kewenangan untuk :
- a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga; dan
 - c. menentukan tarif dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian.
- (3) Pemberian hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan atas tanah negara dengan keputusan pemberian hak di atas tanah negara.
- (4) Hak pengelolaan dapat dilepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat.

Pasal 138

- (1) Penyerahan pemanfaatan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 ayat (1) huruf b dilakukan dengan perijinan pemanfaatan tanah.
- (2) Di atas tanah hak pengelolaan yang pemanfaatannya diserahkan kepada pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya, dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Pemerintah Pusat melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah di atas hak

pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Dalam hal hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah hak pengelolaan.

Pasal 142

Ketentuan lebih lanjut mengenai hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Bahwa di dalam Pasal 136 di atas ditegaskan bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Kemudian di dalam Pasal 137 ayat 1 huruf b dan d dijelaskan bahwa sebagian kewenangan hak menguasai dari negara berupa tanah dapat diberikan hak pengelolaan kepada Pemerintah Daerah dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Dalam Pasal 138 ayat 2 ditegaskan bahwa di atas tanah hak pengelolaan yang pemanfaatannya diserahkan kepada pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya, dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian dalam Pasal 142 di atas menyatakan bahwa ketentuan tentang Hak Pengelolaan (HPL) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah, dalam hal ini yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Bahwa oleh karena Perumda Pasar Jaya memiliki aset-aset berupa tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL), maka Perumda Pasar Jaya dalam memanfaatkan asetnya tersebut baik secara mandiri maupun bekerjasama dengan pihak ketiga, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas.

3. Lampiran Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 (Bab VII Pengadaan Tanah, Bagian Keempat Paragraf 3 (Tiga) Satuan Rumah Susun Untuk Orang Asing)

Dalam undang-undang ini [selanjutnya disingkat “Lampiran UU. No. 6 Tahun 2023”] terdapat ketentuan yang relevan terkait pengaturan Hak Pengelolaan, antara lain:

Pasal 144

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada.
 - a. Warga negara Indonesia;
 - b. Badan hukum Indonesia;
 - c. Warga negara asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
 - d. Perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih atau dialihkan dan dijaminkan.
- (3) Hak milik atas satuan rumah susun dapat dijaminkan dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 145

- (1) Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau
 - b. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
- (2) Pemberian hak guna bangunan bagi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi.

- (3) Pemberian hak guna bangunan bagi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak apabila sudah mendapat sertifikat laik fungsi

Bahwa di dalam Pasal 144 ayat 1 huruf a dan c di atas menyatakan bahwa satuan rumah susun tidak hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia tetapi juga terhadap warga negara asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Kemudian di dalam Pasal 145 ayat (1) huruf b dinyatakan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Bahwa dalam hal Perumda Pasar Jaya bersama mitra atau pihak ketiga membangun Rumah Susun dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas.

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali, Terakhir Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang Bagian Keempat Paragraf 3 (Tiga) Satuan Rumah Susun Untuk Orang Asing Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

- **Undang-Undang No. 20 Tahun 2011**

Dalam undang-undang ini terdapat ketentuan yang relevan terkait pengaturan Hak Pengelolaan, yaitu:

Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

• **Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun**

Dalam Peraturan Pemerintah ini terdapat ketentuan yang relevan terkait pengaturan Hak Pengelolaan, yaitu:

Pasal 6

- (1) Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial wajib menyediakan Rumah Susun Umum dengan luas paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang dibangun.
- (2) Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berada dalam satu kawasan atau tidak dalam satu kawasan.
- (3) Rumah Susun Umum yang berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial dapat berupa:
 - a. satu bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Rersama;
 - b. berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama; atau
 - c. berbeda bangunan Rumah Susun tidak dalam satu Tanah Bersama.

- (4) Rumah Susun Umum yang lokasinya tidak berada dalam satu kawasan dengan Rumah Susun Komersial harus dalam satu kabupaten/kota, atau provinsi untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 15

- (1) Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Bahwa pada Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 di atas menyatakan bahwa rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dibangun oleh badan usaha. Bahwa oleh karena Perumda Pasar Jaya merupakan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) maka Perumda Pasar Jaya berwenang untuk membangun rumah susun berdasarkan pasal tersebut. Kemudian dalam Pasal 15 ayat 1 huruf c PP No. 13 Tahun 2021 di atas menyatakan bahwa pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial dapat dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Oleh karenanya ketika Perumda Pasar Jaya dan/atau pihak ketiga membangun Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, telah sesuai dengan ketentuan tersebut.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah ini [selanjutnya disingkat “PP No. 18 Tahun 2021”] terdapat ketentuan yang relevan tentang Hak Pengelolaan, antara lain:

Pasal 7

- (1) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:
 - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
 - c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.
- (2) Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 8

- (1) Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada:
 - a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
 - b. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.
- (2) Perjanjian pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;

- b. letak, batas, dan luas Tanah;
- c. jenis penggunaan, pemanfaatan Tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan.
- d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapus batalnya hak yang diberikan di atas Tanah hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan Tanah dan bangunan setelah berakhirnya Hak Atas Tanah;
- e. besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya; dan
- f. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/pemutusan perjanjian.

Pasal 9

- (1) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan, untuk:
 - a. kepentingan umum;
 - b. kepentingan sosial;
 - c. kepentingan pembangunan; dan/atau
 - d. kepentingan ekonomi.
- (2) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain dan tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak.
- (3) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan didasarkan pada karakteristik peruntukan dan kemanfaatan tertentu secara wajar.

- (4) Rumusan tarif dan/ atau uang wajib tahunan yang dikenakan oleh pemegang Hak Pengelolaan ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 37

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (3) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 45

- (1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya.
- (3) Pelepasan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Bahwa dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, Pasal 8 ayat (1) di atas, menegaskan bahwa pemegang Hak Pengelolaan dapat menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dan pada Pasal 8 ayat (1) menegaskan bahwa Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai. Oleh karenanya, Perumda Pasar Jaya dalam memanfaatkan asetnya berupa tanah

dengan status Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai serta dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga.

Kemudian, pada Pasal 37 ayat (1) di atas dinyatakan bahwa HGB di atas HPL memiliki jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui lagi selama 30 tahun dan pada Pasal 45 di atas dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dan dibebani hak tanggungan. Oleh karenanya, pihak ketiga yang nantinya memiliki bangunan dengan HGB di atas HPL milik Perumda Pasar Jaya dapat memanfaatkan bangunannya tersebut untuk mendapatkan fasilitas utang dengan dibebani dengan hak tanggungan.

Berdasarkan seluruh urian di atas, dapat dianalisis bahwasannya Hak Pengelolaan (HPL) diatur di dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selaras antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya sebagaimana diuraikan di atas. Dengan demikian penyesuaian-penyesuaian regulasi terkait penggunaan Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HPL) oleh Perumda Pasar Jaya sebagaimana dimaksud dalam Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, dapat terpenuhi dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Analisis Dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait Model Bisnis Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya

Perumda Pasar Jaya memiliki tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan bisnis Perumda Pasar Jaya. Perumda Pasar Jaya dapat menarik investor dan mitra bisnis (pihak ketiga) untuk mengembangkan properti seperti apartemen, rumah

susun dan bangunan terintegrasi lainnya. Perumda Pasar Jaya sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) DKI Jakarta yang mengelola pasar tradisional, diatur oleh sejumlah peraturan perundang-undangan di tingkat nasional dan daerah. Berikut kerangka hukum yang relevan dengan model bisnisnya:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Dalam Peraturan Pemerintah ini [selanjutnya disingkat “PP No. 28 Tahun 2020”], ketentuan yang relevan dengan model bisnis Pasar Jaya, yaitu:

Pasal 27

- (1) Bentuk pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa:
- a. Sewa;
 - b. Pinjam pakai;
 - c. Kerja Sama Pemanfaatan;
 - d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
 - e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 29

- (1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain.
- (2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang
- (3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk :
- a. Kerja sama infrastruktur;
 - b. Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - c. Ditentukan lain dalam undang-undang.

Pasal 32

- (1) Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap:
- a. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelolaan Barang;
 - b. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/ Walikota;
 - c. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
 - d. Barang Milik Daerah berupa sebagian bidang tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
 - e. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

Bahwa dalam Pasal 27 di atas dinyatakan bahwa Barang Milik Daerah dimanfaatkan dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur. Kemudian dalam Pasal 29 dijelaskan bahwa Barang Milik Daerah dapat disewa dengan jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang. Kemudian dalam Pasal 32 di atas dijelaskan bahwa pemanfaatan Barang Milik Daerah dapat dilakukan terhadap tanah dan bangunan.

Bahwa Perumda Pasar Jaya yang merupakan BUMD, mempunyai barang-brang yang dapat dimanfaatkan sebagaimana ketentuan di atas, termasuk terhadap tanah dan bangunan milik Perumda Pasar Jaya. Akan tetapi pemanfaatan tanah dan bangunan Perumda Pasar Jaya tersebut belum memiliki konsep “jual beli” sebagai bagian dari konsekuensi logis jika diberikan HGB di atas HPL.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Dalam peraturan menteri dalam negeri ini [selanjutnya disingkat “Permendagri No. 7 Tahun 2024”], yang relevan dengan model bisnis Perumda Pasar Jaya, yaitu:

Pasal 1 angka 13, yang mengubah Pasal 113 sehingga berbunyi:

Pasal 113

- (1) Barang Milik Daerah yang dapat disewa berupa:
 - a. tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada gubernur/bupati/wali kota;
 - b. sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; dan/atau
 - c. selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Objek Sewa berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat meliputi ruang di bawah tanah dan/atau di atas permukaan tanah.
- (3) Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan gubernur / bupati/ walikota.
- (4) Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.
- (5) Pihak lain yang dapat menyewa Barang Milik Daerah, meliputi:
 - a. badan usaha milik negara/daerah;
 - b. perorangan;
 - c. unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah; dan/atau

d. badan usaha lainnya.

Pasal 1 angka 14, yang mengubah Pasal 114 sehingga berbunyi:

Pasal 114

- (1) Jangka Waktu Sewa Barang Milik Daerah lebih dari 1 (satu) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian sampai dengan 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang.
- (2) Pelaksanaan Sewa dengan jangka waktu kurang dari 1 (satu) tahun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Jangka Waktu Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerja sama infrastruktur;
 - b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.
- (4) Jangka Waktu Sewa Barang Milik Daerah dalam rangka kerja sama infrastruktur, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a paling lama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (5) Jangka Waktu Sewa Barang Milik Daerah untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (6) Jangka Waktu Sewa Barang Milik Daerah yang ditentukan lain dalam Undang-Undang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan:
 - a. mengikuti ketentuan jangka waktu yang diatur dalam undang-undang; atau
 - b. paling lama 10 (sepuluh) tahun dalam hal jangka waktu tidak diatur dalam Undang-Undang dan dapat diperpanjang.

(7) Jenis infratraktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

(8) Kegiatan dengan karakteristik usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh gubernur/bupati/walikota.

Bahwa barang milik Perumda Pasar Jaya termasuk tanah dan bangunan dapat dilakukan sewa sebagaimana dimaksud Pasal 113 di atas dan mempunyai jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud Pasal 114 di atas.

3. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya

Dalam Peraturan Daerah ini [selanjutnya disingkat “Perda No. 3 Tahun 2018”], ketentuan yang relevan dengan model bisnis Pasar Jaya, yaitu:

Pasal 4

Pasar Jaya didirikan dengan maksud dan tujuan untuk:

- a. menyediakan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan lingkup usahanya;
- b. turut serta dalam melaksanakan pembangunan Daerah, menunjang kebijakan serta program pemerintah Daerah di bidang ekonomi dan perdagangan serta membantu terciptanya ketahanan pangan dan perlindungan konsumen di Daerah;
- c. membangun dan mengembangkan Pasar dengan menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik;
- d. berperan aktif dalam membantu ketersediaan pasokan, stabilitas dan keterjangkauan harga barang kebutuhan pokok di Daerah;
- e. melakukan pembinaan dan pelatihan terhadap Pedagang Pasar;
- f. memanfaatkan serta mendayagunakan sumber daya dan aset yang dimiliki guna meningkatkan likuiditas, aktivitas, dan profitabilitas serta daya saing perusahaan; dan;

- g. meningkatkan pendapatan asli Daerah.

Pasal 5

- (1) Untuk mencapai maksud dan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasar Jaya dapat melakukan kegiatan usaha meliputi:
- a. membangun, mengelola dan/atau mengembangkan Sarana Perpasaran;
 - b. menyelenggarakan usaha-usaha di bidang properti yang terintegrasi dengan fasilitas dalam area Pasar;
 - c. menyelenggarakan usaha jasa lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Pasar;
 - d. penyedia pasokan dan distribusi barang kebutuhan pokok dan komoditi Pasar kepada Pedagang dan konsumen; dan
 - e. melakukan usaha lain dalam mendukung maksud dan tujuan pendirian perusahaan.
 - f. penetapan hak pemakaian tempat usaha, hak sewa tempat usaha dan hak pinjam pakai tempat usaha pada bangunan di dalam area Pasar.
- (2) Pelaksanaan kerjasama dengan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat dilakukan dengan persetujuan Gubernur selaku KPM sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam pelaksanaan pembentukan anak perusahaan dan/atau memiliki saham pada perusahaan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan persetujuan Gubernur selaku KPM.

Pasal 7

- (1) Sumber penerimaan Pasar Jaya terdiri dari:
- a. penerimaan dan pengelolaan dan pemberdayaan Pasar;
 - b. penerimaan jasa administrasi;
 - c. penerimaan hasil usaha pusat distribusi/perkulakan;

- d. penerimaan hasil usaha ritel;
- e. hasil kerja sama;
- f. penyertaan modal;
- g. hibah;
- h. pendapatan penyelenggaraan usaha jasa lainnya, dan/ atau
- i. pendapatan lain yang sah

Pasal 36

- (1) Pasar Jaya dapat bekerjasama dengan pihak ketiga.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan untuk:
 - a. peningkatan efisiensi dan produksi Pasar Jaya atau peningkatan pelayanan kepada masyarakat;
 - b. peningkatan pengamanan modal/dan atau aset Pasar Jaya wajib dilaporkan kepada Gubernur selaku KPM; dan
 - c. memberikan keuntungan bagi Pasar Jaya.
- (3) Persyaratan kerjasama Pasar Jaya dengan pihak ketiga dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa Perumda Pasar Jaya didirikan dengan maksud dan tujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 di atas. Bahwa kemudian Perumda Pasar Jaya dapat melakukan kegiatan usaha sebagaimana Pasal 5 di atas. Adapun sumber pendapatan Perumda Pasar Jaya sebagaimana Pasal 7 di atas, kemudian Perumda Pasar Jaya dapat bekerja sama dengan pihak ketiga yang salah satunya untuk memberikan keuntungan bagi Perumda Pasar Jaya sebagaimana Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) huruf c di atas. Dengan demikian maksud dan tujuan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya sejalan dengan ketentuan-ketentuan di atas.

4. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya

Dalam Peraturan Daerah ini [selanjutnya disingkat “Perda No. 7 Tahun 2018”], terdapat ketentuan yang relevan dengan model bisnis Perumda Pasar Jaya, yaitu:

Pasal 5

- (1) Fasilitas dalam Area Pasar terdiri dari bangunan Pasar, bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar serta sarana pendukung lainnya.
- (2) Bangunan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa los, kios, dan bangunan lainnya yang digunakan sebagai Tempat Usaha bagi pedagang.
- (3) Bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan perkantoran, hotel, apartemen sewa, rumah susun sewa, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi Pasar.

Pasal 13

- (1) Dalam upaya memanfaatkan dan mendayagunakan sumber daya dan aset yang dimiliki, Pasar Jaya dapat menyelenggarakan usaha di bidang property yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar.
- (2) Penyelenggaraan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan atas dasar penugasan dari Pemerintah Daerah maupun atas dasar pertimbangan bisnis dari Pasar Jaya.
- (3) Penyelenggaraan usaha di bidang properti yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar dilaksanakan dengan

menggunakan aset yang dimiliki sendiri dan/atau menggunakan aset pihak lain yang dikerjasamakan dengan Pasar Jaya.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan usaha di bidang property yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa dalam Pasal 5 di atas dijelaskan tentang fasilitas-fasilitas area Pasar Jaya bagi pedagang yaitu berupa los, kios, dan bangunan lainnya yang digunakan sebagai Tempat Usaha, kemudian untuk kegiatan yang terintegrasi dengan pasar dapat berupa bangunan perkantoran, hotel, apartemen sewa, rumah susun sewa, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi Pasar. Kemudian khususnya dalam Pasal 13 ayat (1) di atas mengatur bahwa Perumda Pasar Jaya dapat menyelenggarakan usaha di bidang property yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, dapat dianalisis bahwa Perumda Pasar Jaya memiliki fasilitas dalam Area Pasar terdiri dari bangunan Pasar, bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar serta sarana pendukung lainnya yaitu berupa los, kios, dan bangunan lainnya yang digunakan sebagai Tempat Usaha bagi pedagang, serta berupa bangunan perkantoran, hotel, apartemen, rumah susun, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi Pasar.

Adapun evaluasi terhadap Perumda Pasar Jaya berdasarkan uraian di atas yaitu bahwa fasilitas Perumda Pasar Jaya khususnya terkait bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar yaitu berupa bangunan perkantoran, hotel, apartemen, rumah susun, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi Pasar, masih terbatas pada sistem “sewa” sebagaimana ketentuan di atas

khususnya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3), sehingga dibutuhkan terobosan hukum untuk meningkatkan pendapatan Perumda Pasar Jaya dengan mengembangkan konsep dari sewa menjadi konsep optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian HGB di atas HPL.

C. Analisis Dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait Bisnis Properti Dengan Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (HPL)

Bahwa sebagaimana dijelaskan pada bagian B tentang Perundang-Undangan Terkait Model Bisnis Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pasar Jaya di atas, bahwa Perumda Pasar Jaya dapat menarik investor dan mitra bisnis (pihak ketiga) untuk mengembangkan properti seperti apartemen, rumah susun dan bangunan terintegrasi lainnya. Adapun properti seperti apartemen, rumah susun dan bangunan integrasi lainnya yang alas haknya dapat berupa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, ketika ingin didirikan di atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Perumda Pasar Jaya, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang terkait, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Dalam undang-undang ini [selanjutnya disingkat “UU No. 1 Tahun 2011”], ketentuan yang relevan dengan bisnis properti dengan Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, yaitu:

Pasal 43

- (1) Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah :
 - a. Hak milik;
 - b. Hak guna bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau

- c. Hak pakai di atas tanah negara.
- (2) Pemilikan rusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.
- (3) Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.
- (4) Kredit atau pembiayaan rumah susun tidak harus dibebani hak tanggungan.

Bahwa salah satu bisnis properti yang akan diwujudkan oleh Perumda Pasar Jaya adalah berupa rumah susun. Adapun tanah milik Perumda Pasar Jaya statusnya berupa Hak Pengelolaan (HPL), kemudian apabila ada pihak ketiga membangun rumah susun dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan, maka rumah susun dengan Hak Guna Bangunan dapat didirikan di atas tanah milik Perumda Pasar Jaya berupa Hak Pengelolaan (HPL), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) huruf b di atas.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Dalam Peraturan Pemerintah ini [selanjutnya disingkat “PP No. 28 Tahun 2020”], ketentuan yang relevan dengan model bisnis Pasar Jaya, yaitu:

Pasal 27

- (1) Bentuk pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa:
 - a. Sewa;
 - b. Pinjam pakai;
 - c. Kerja Sama Pemanfaatan;
 - d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
 - e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 29

- (1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain.
- (2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang
- (3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk :
 - a. Kerja sama infrastruktur;
 - b. Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - c. Ditentukan lain dalam undang-undang.

Pasal 32

- (1) Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap:
 - a. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelolaan Barang;
 - b. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/ Bupati/ Walikota;
 - c. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
 - d. Barang Milik Daerah berupa sebagian bidang tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
 - e. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

Bahwa dalam Pasal 27 di atas dinyatakan bahwa Barang Milik Daerah dimanfaatkan dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur. Kemudian dalam Pasal 29 dijelaskan bahwa Barang Milik Daerah dapat disewa dengan jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang. Kemudian dalam Pasal 32

di atas dijelaskan bahwa pemanfaatan Barang Milik Daerah dapat dilakukan terhadap tanah dan bangunan.

Bahwa Perumda Pasar Jaya yang merupakan BUMD, mempunyai barang-barang yang dapat dimanfaatkan sebagaimana ketentuan di atas, termasuk terhadap tanah dan bangunan milik Perumda Pasar Jaya. Akan tetapi pemanfaatan tanah dan bangunan Perumda Pasar Jaya tersebut belum memiliki konsep “optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar”.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 ini, ketentuan yang relevan dengan bisnis properti dengan Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, yaitu:

Pasal 7

- (1) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:
 - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
 - c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.
- (2) Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 8

- (1) Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada:
 - a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
 - b. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.
- (2) Perjanjian pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;
 - b. letak, batas, dan luas Tanah;
 - c. jenis penggunaan, pemanfaatan Tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan.
 - d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapus batalnya hak yang diberikan di atas Tanah hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan Tanah dan bangunan setelah berakhirnya Hak Atas Tanah;
 - e. besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya; dan
 - f. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/pemutusan perjanjian.

Pasal 9

- (1) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan, untuk:
 - a. kepentingan umum;
 - b. kepentingan sosial;
 - c. kepentingan pembangunan; dan/atau
 - d. kepentingan ekonomi.
- (2) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian pemanfaatan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain dan tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak.
- (3) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan didasarkan pada karakteristik peruntukan dan kemanfaatan tertentu secara wajar.
- (4) Rumusan tarif dan/ atau uang wajib tahunan yang dikenakan oleh pemegang Hak Pengelolaan ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 37

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 45

- (1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya.
- (3) Pelepasan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri

Bahwa dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, Pasal 8 ayat (1) di atas, menegaskan bahwa pemegang Hak Pengelolaan dapat menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dan pada Pasal 8 ayat (1) menegaskan bahwa Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai. Oleh karenanya, Perumda Pasar Jaya dalam memanfaatkan asetnya berupa tanah dengan status Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai serta dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga.

Kemudian, pada Pasal 37 ayat (1) di atas dinyatakan bahwa HGB di atas HPL memiliki jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui lagi selama 30 tahun, dan pada Pasal 45 di atas dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dan dibebani hak tanggungan. Oleh karenanya, pihak ketiga yang nantinya memiliki bangunan dengan HGB di atas HPL milik Perumda Pasar Jaya dapat memanfaatkan bangunannya tersebut untuk mendapatkan fasilitas utang dengan dibebani dengan hak tanggungan.

4. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya

Bahwa dalam Perda No. 3 Tahun 2018 ini, terdapat ketentuan yang relevan dengan bisnis properti dengan Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, yaitu:

Pasal 4

Pasar Jaya didirikan dengan maksud dan tujuan untuk:

- a. menyediakan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan lingkup usahanya;
- b. turut serta dalam melaksanakan pembangunan Daerah, menunjang kebijakan serta program pemerintah Daerah di bidang ekonomi dan perdagangan serta membantu terciptanya ketahanan pangan dan perlindungan konsumen di Daerah;
- c. membangun dan mengembangkan Pasar dengan menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik;
- d. berperan aktif dalam membantu ketersediaan pasokan, stabilitas dan keterjangkauan harga barang kebutuhan pokok di Daerah;
- e. melakukan pembinaan dan pelatihan terhadap Pedagang Pasar;
- f. memanfaatkan serta mendayagunakan sumber daya dan aset yang dimiliki guna meningkatkan likuiditas, aktivitas, dan profitabilitas serta daya saing perusahaan; dan;
- g. meningkatkan pendapatan asli Daerah

Pasal 5

- (1) Untuk mencapai maksud dan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasar Jaya dapat melakukan kegiatan usaha meliputi:
 - a. membangun, mengelola dan/atau mengembangkan Sarana Perpasaran;

- b. menyelenggarakan usaha-usaha di bidang properti yang terintegrasi dengan fasilitas dalam area Pasar;
 - c. menyelenggarakan usaha jasa lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Pasar;
 - d. penyedia pasokan dan distribusi barang kebutuhan pokok dan komoditi Pasar kepada Pedagang dan konsumen; dan
 - e. melakukan usaha lain dalam mendukung maksud dan tujuan pendirian perusahaan.
 - f. penetapan hak pemakaian tempat usaha, hak sewa tempat usaha dan hak pinjam pakai tempat usaha pada bangunan di dalam area Pasar.
- (4) Pelaksanaan kerjasama dengan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat dilakukan dengan persetujuan Gubernur selaku KPM sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam pelaksanaan pembentukan anak perusahaan dan/atau memiliki saham pada perusahaan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan persetujuan Gubernur selaku KPM.

Pasal 7

- (2) Sumber penerimaan Pasar Jaya terdiri dan:
- a. penerimaan dan i pengelolaan dan pemberdayaan Pasar;
 - b. penerimaan jasa administrasi;
 - c. penerimaan hasil usaha pusat distribusi/perkulakan;
 - d. penerimaan hasil usaha ritel;
 - e. hasil kerja sama;
 - f. penyertaan modal;
 - g. hibah;
 - h. pendapatan penyelenggaraan usaha jasa lainnya, dan/ atau
 - i. pendapatan lain yang sah

Pasal 36 Ayat (1).(2) dan (4)

- (1) Pasar Jaya dapat bekerjasama dengan pihak ketiga.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan untuk:
 - a. peningkatan efisiensi dan produksi Pasar Jaya atau peningkatan pelayanan kepada masyarakat;
 - b. peningkatan pengamanan modal/dan atau aset Pasar Jaya wajib dilaporkan kepada Gubernur selaku KPM; dan
 - c. memberikan keuntungan bagi Pasar Jaya.
- (4) Persyaratan kerjasama Pasar Jaya dengan pihak ketiga dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

Bahwa Perumda Pasar Jaya didirikan dengan maksud dan tujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 di atas. Bahwa kemudian Perumda Pasar Jaya dapat melakukan kegiatan usaha sebagaimana Pasal 5 di atas. Adapun sumber pendapatan Perumda Pasar Jaya sebagaimana Pasal 7 di atas, kemudian Perumda Pasar Jaya dapat bekerja sama dengan pihak ketiga yang salah satunya untuk memberikan keuntungan bagi Perumda Pasar Jaya sebagaimana Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) huruf c di atas. Dengan demikian maksud dan tujuan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya sejalan dengan ketentuan-ketentuan di atas

5. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya

Dalam Peraturan Daerah ini [selanjutnya disingkat “Perda No. 7 Tahun 2018”], terdapat ketentuan yang relevan dengan model bisnis Perumda Pasar Jaya, yaitu:

Pasal 5

- (1) Fasilitas dalam Area Pasar terdiri dari bangunan Pasar, bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar serta sarana pendukung lainnya.
- (2) Bangunan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa los, kios, dan bangunan lainnya yang digunakan sebagai Tempat Usaha bagi pedagang.
- (3) Bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan perkantoran, hotel, apartemen sewa, rumah susun sewa, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi Pasar (Langsung kutip Pasal , tidak ada pengulangan Pasal dan UU)

Pasal 13

- (1) Dalam upaya memanfaatkan dan mendayagunakan sumber daya dan aset yang dimiliki, Pasar Jaya dapat menyelenggarakan usaha di bidang property yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar.
- (5) Penyelenggaraan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan atas dasar penugasan dari Pemerintah Daerah maupun atas dasar pertimbangan bisnis dari Pasar Jaya.
- (6) Penyelenggaraan usaha di bidang properti yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar dilaksanakan dengan menggunakan aset yang dimiliki sendiri dan/atau menggunakan aset pihak lain yang dikerjasamakan dengan Pasar Jaya.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan usaha di bidang property yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa dalam Pasal 5 di atas dijelaskan tentang fasilitas-fasilitas area Pasar Jaya bagi pedagang yaitu berupa los, kios, dan bangunan lainnya yang digunakan sebagai Tempat Usaha, kemudian untuk kegiatan yang terintegrasi dengan pasar dapat berupa bangunan perkantoran, hotel, apartemen sewa, rumah susun sewa, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi Pasar. Kemudian khususnya dalam Pasal 13 ayat (1) di atas mengatur bahwa Perumda Pasar Jaya dapat menyelenggarakan usaha di bidang property yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dianalisis bahwa bisnis properti dengan hak pakai dan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan (HPL) adalah sah sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas. Dengan demikian Perumda Pasar Jaya yang memiliki tanah dengan status Hak Pengelolaan maka dapat dibangun properti dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atasnya jika akan dikerjasamakan dengan mitra atau pihak ketiga.

Adapun evaluasi terkait ketentuan-ketentuan di atas adalah bahwa model bisnis properti Perumda Pasar Jaya seharusnya dapat dikembangkan, sehingga tidak hanya fokus terhadap sewa sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (3) Perda No. 7 Tahun 2018 di atas, tetapi juga bisa dikembangkan menjadi optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar, karena tidak ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang melarang atas hal tersebut, namun tetap memberikan pengamanan bagi aset Perumda Pasar Jaya dengan mengatur ketentuan-ketentuan khusus di dalam Rancangan Perubahan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

Untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang baik dan sesuai dengan kaidah dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, maka diperlukan Naskah Akademik. Penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah diharapkan dapat mencegah Peraturan Daerah yang tidak implementatif, tumpang tindih dan membebani serta merugikan masyarakat, sehingga kurang memenuhi rasa keadilan dan kurang menjamin kepastian hukum masyarakat. Oleh karena itu, prosesnya harus melalui tahapan yang mencerminkan adanya partisipasi masyarakat dan sesuai nilai filosofis, sosial dan yuridis serta betul-betul menjadi kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan atas pemikiran tersebut di atas, maka penyusunan Naskah Akademik Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya ini pun harus mendasarkan pada tiga landasan yaitu landasan filosofis, landasan sosiologis dan landasan yuridis.

A. Landasan Filosofis

Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945.

Dalam hal ini, Peraturan daerah harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima jika dikaji secara filosofis yaitu cita-cita kebenaran, keadilan dan kesusilaan. Filsafat atau pandangan hidup suatu bangsa berisi nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Moral dan etika pada dasarnya berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidak baik. Nilai yang baik adalah nilai yang wajib dijunjung tinggi, didalamnya ada nilai kebenaran, keadilan dan

kesusilaan dan berbagai nilai lainnya yang dianggap baik. Pengertian baik, benar, adil dan susila tersebut menurut takaran yang dimiliki bangsa yang bersangkutan. Hukum dibentuk tanpa memperhatikan moral bangsa akan sia-sia diterapkan tidak akan dipatuhi. Semua nilai yang ada di bumi Indonesia tercermin dari Pancasila, karena merupakan pandangan hidup, cita-cita bangsa, falsafah atau jalan kehidupan bangsa (*way of life*).

Dasar filosofis yang pertama dari Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya ini adalah pada pandangan hidup Bangsa Indonesia yang telah dirumuskan dalam butir-butir Pancasila dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Nilai-nilai Pancasila ini dijabarkan dalam hukum yang dapat menunjukkan nilai-nilai keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan kepastian hukum. Rumusan Pancasila ini yang merupakan dasar hidup Negara Indonesia dituangkan dalam pembukaan UUD Republik Indonesia. Ditekankan dalam dasar Negara Indonesia, bahwa Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*) bukan berdasarkan kekuasaan (*machstaat*).

Pancasila sebagai norma filosofis hukum Indonesia harus dapat tercerminkan dalam undang-undang yang dibentuk di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia. Lima butir Pancasila harus dapat diterjemahkan dan terumuskan dalam tata hukum yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Dalam pengaturan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, secara filosofis kelima sila dari Pancasila itu secara langsung maupun tidak langsung menjadi dasar pembentukan aturan-aturan yang dibuat.

Ketuhanan yang Maha Esa, secara filosofis menunjukkan bahwa segala kegiatan di Indonesia harus berdasarkan pandangan bahwa segala yang di

dunia ini mengikuti aturan tertentu yang dibuat oleh *supreme being*. Sila ke-dua Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dan sila ke-tiga Persatuan Indonesia harus tercermin dalam pengaturan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya yang tidak akan menimbulkan segregasi sosial dan spasial. Sila ke-empat, yang menunjukkan pandangan bangsa Indonesia yang memperhatikan nilai-nilai kerakyatan untuk mencapai keadilan sosial dengan jalan musyawarah dan sebagaimana dinyatakan pada sila ke-lima harus pula menjadi dasar pengaturan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya untuk mencapai keadilan sosial.

Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pasar Jaya, sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, memiliki mandat utama dalam penyediaan, pengelolaan dan pengembangan sarana perdagangan, terutama pasar rakyat. Dalam menjalankan tugasnya, Perumda Pasar Jaya mengelola berbagai asset milik daerah berupa tanah dengan status Hak Pakai juga terdapat Hak Pengelolaan (HPL) yang menjadi bagian dari upaya peningkatan efisiensi pengelolaan asset daerah serta mendukung pembangunan ekonomi daerah.

Dinamika kebutuhan pengelolaan asset dan pengembangan infrastruktur ekonomi yang berkelanjutan, dibutuhkan mekanisme hukum yang memungkinkan pemanfaatan lahan Hak Pengelolaan (HPL) secara optimal, salah satunya melalui pemberian Hak Atas Tanah di atas tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) milik Perumda Pasar Jaya. Hal ini diatur dalam kerangka hukum agraria nasional, dimana pemegang Hak Pengelolaan (HPL) memiliki hak untuk memberikan pemanfaatan tanah kepada pihak ketiga melalui pemberian Hak Atas Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang mengatur mekanisme pemanfaatan asset termasuk tanah yang berstatus Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemerintah Daerah. Pemerintah dapat memberikan Hak Atas Tanah kepada pihak ketiga (mitra). Perumda Pasar Jaya didirikan dengan maksud dan tujuan sebagai pengembang/pelaku usaha untuk menunjang kebijakan serta program pemerintah daerah di bidang ekonomi dan perdagangan, membantu terciptanya sandang dan pangan serta perlindungan konsumen di daerah, meningkatkan kesejahteraan pedagang dalam sarana dan prasarana yang memadai, akses perdagangan kepada pedagang kecil dan menengah.

Bahwa lebih khusus terkait alasan filosofis penyusunan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya adalah karena model bisnis properti Perumda Pasar Jaya khususnya terkait bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar yaitu berupa bangunan perkantoran, hotel, apartemen, rumah susun, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi Pasar, masih terbatas pada sistem “sewa” sebagaimana ketentuan di atas khususnya yang diatur dalam Pasal 5 ayat (3) Perda No. 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.

Padahal model bisnis properti Perumda Pasar Jaya seharusnya dapat dikembangkan, sehingga tidak hanya fokus terhadap “sewa” sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (3) Perda No. 7 Tahun 2018 di atas, tetapi juga bisa dikembangkan menjadi “optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar”, karena tidak ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang melarang atas hal tersebut. Dengan adanya pengembangan model bisnis properti dari yang hanya berupa “sewa” menjadi “optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar”, maka akan meningkatkan pendapatan daerah.

Dengan demikian, kesimpulan yang dapat diambil dari penjabaran tentang landasan filosofis dalam penyusunan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya ini adalah bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat DKI Jakarta yang terus berkembang, maka dibutuhkan penguatan dalam pengelolaan dan pengembangan model bisnis properti Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya yang dikelola dan menjadi kewenangan Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya. Sehingga diperlukan adanya aturan yang mengubah dari yang awalnya hanya konsep “sewa” menjadi juga bisa dengan konsep “optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar” atas bisnis properti Perumda Pasar Jaya yang semata-mata agar dapat meningkatkan pendapatan daerah DKI Jakarta melalui Perumda Pasar Jaya.

B. Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek, Dengan kata lain, Peraturan perundang-undangan dibentuk harus sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Suatu peraturan perundang-undangan harus mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami masyarakat sesuai dengan kebutuhan yang dihadapi masyarakat. Dengan demikian dalam penyusunan rancangan peraturan perundang-undangan dan peraturan daerah harus sesuai dengan kondisi dan kebutuhan masyarakat yang bersangkutan.

Potensi bisnis dalam mengembangkan usaha Perumda Pasar Jaya pada bangunan perkantoran, hotel, apartemen, rumah susun, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi pasar, belum dapat dilakukan secara optimal untuk saat ini, mengingat model bisnis yang diatur dalam Pasal 5 ayat (3)

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, adalah secara “sewa”, sehingga kurang mendapat perhatian dan minat yang besar dari Investor.

Hal ini berkaitan dengan kebutuhan masyarakat/badan usaha/badan hukum (sebagai calon konsumen) yang memilih untuk memiliki bangunan/lantai/unit (jika terdapat alas hak atas tanah dapat diterbitkan SHM satuan rumah susun) ketimbang untuk sewa menyewa jangka panjang (*long lease*) dan kurangnya daya tarik/minat calon investor.

Dengan pertimbangan kebutuhan pasar dan daya tarik investor, maka model bisnis Pasar Jaya sepanjang berkaitan dengan “bangunan yang berintegrasi dengan pasar” seperti perkantoran, hotel, apartemen, rumah susun, dan lainnya, tidak bisa dengan konsep “sewa”, tapi dapat dikembangkan pada konsep “optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar” bangunan/lantai/unit (SHM Satuan rumah susun) sesuai kebutuhan pasar dan bisnis pasar dalam jangka panjang.

Oleh karenanya, masih ada yang perlu dikembangkan dalam bisnis properti Perumda Pasar Jaya yang berguna bagi masyarakat di dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, karena aturan dalam Pasal Pasal 5 ayat (3) Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, dinilai belum dapat secara optimal menjadi dasar pengaturan model bisnis properti bagi Pasar Jaya di dalam mengembangkan pengelolaan dan pengembangan bisnis properti yang berguna bagi masyarakat luas, karena masih menggunakan konsep “sewa”. Padahal secara hukum tidak ada larangan untuk menerapkan konsep “optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar” atas bisnis properti Perumda Pasar Jaya tersebut.

Dengan demikian kesimpulan yang dapat diambil dari penjabaran tentang landasan sosilogis dalam penyusunan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun

2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya ini adalah bahwa Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya dinilai belum dapat secara optimal menjadi dasar pengaturan model bisnis properti bagi Perumda Pasar Jaya dalam mengembangkan pengelolaan dan pengembangan bisnis properti Perumda Pasar Jaya yang memiliki dinamika dan tingkat persaingan yang tinggi di masyarakat. Sehingga diperlukan adanya aturan yang mengubah dari tidak hanya konsep “sewa” tetapi bisa juga dengan konsep “ optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar” atas bisnis properti Perumda Pasar Jaya yang tentunya berguna bagi masyarakat.

C. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah atau yang akan dicabut, guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Berikut landasan yuridis terkait pengaturan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, antara lain:

- (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960);
- (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502);
- (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1997 tentang Perdagangan Berjangka Komoditi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia

- Nomor 3720) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1997 tentang Perdagangan Berjangka Komoditi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 79, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5232);
- (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3817);
 - (5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
 - (6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Repubiik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4744);
 - (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4866);
 - (8) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 - (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

- (10) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2012 tentang Pangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 227, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5360);
- (11) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5512);
- (12) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- (13) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41);
- (14) **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Kemudahan, Perlindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6619);**
- (15) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2017 Tentang Badan Usaha Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6173);
- (16) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28);
- (17) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014

- Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142);
- (18) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23);
- (19) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Bidang Perdagangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6641);
- (20) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pembangunan Dan Pengelolaan Sarana Perdagangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 277);
- (21) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pengembangan, Penataan, dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 18 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 23 Tahun 2021 tentang Pedoman Pengembangan, Penataan, Dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan Dan Toko Swalayan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 435);
- (22) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 350);
- (23) Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/ 12/PBI/2009 tentang Uang Elektronik (Electronic Money);
- (24) Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/40/PHI/ 2016 tentang Penyelenggaraan Pemrosesan Transaksi Pembayaran;
- (25) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 2007 tentang Ketertiban Umum (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2007 Nomor 8);

- (26) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2013 Nomor 202, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2002);
- (27) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 2014 tentang Transportasi (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2014 Nomor 104);
- (28) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 Tahun 2018 tentang Perpasaran (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2018 Nomor 101, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1023);
- (29) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2018 tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2018 Nomor 102, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1024);

Berdasarkan landasan yuridis di atas, guna mengisi kekosongan hukum atas model bisnis properti Perumda Pasar Jaya sebagaimana diuraikan pada landasan filosofis dan sosiologis di atas, maka perlu menetapkan perubahan atas Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, agar adanya penguatan dalam pengelolaan dan pengembangan bisnis properti serta dasar pangaturan bagi Perumda Pasar Jaya sebagaimana telah diuraikan pada landasan filosofis dan landasan sosiologis di atas.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN

A. Sasaran Yang Akan Diwujudkan

Naskah akademik yang disusun ini, diharapkan dapat mencapai sasaran yang akan diwujudkan dalam penyusunan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya. Sasaran yang akan diwujudkan yaitu untuk membangun dan mengembangkan perekonomian daerah sehingga terwujudnya kesejahteraan bagi masyarakat, dan meningkatkan kinerja dan efisiensi agar terciptanya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang lebih efisiensi dan produktif dalam operasionalnya, meningkatkan manajemen serta memaksimalkan potensi pendapatan untuk daerah dengan mengoptimalisasi aset Perumda Pasar Jaya.

Adapun sasaran yang akan diwujudkan dalam Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya adalah Penataan dan pengelolaan lahan yang lebih terstruktur dan jelas. Dengan adanya kepastian hukum hak-hak tersebut, diharapkan penggunaan lahan dapat dilakukan sesuai dengan peruntukannya, mengurangi potensi sengketa tanah, dan meningkatkan efektivitas pengelolaan tanah.

B. Arah dan Jangkauan Pengaturan

Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya mencakup beberapa aspek penting dalam rangka memperbaiki dan mengoptimalkan

pengelolaan pasar serta memberikan kontribusi bagi pembangunan ekonomi daerah. Adapun arah pengaturan untuk memperoleh sasaran yang akan diwujudkan untuk mengubah Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya adalah:

1. Fleksibilitas dan penyesuaian aset daerah;
2. Penataan dan pengelolaan lahan berkelanjutan untuk meningkatkan ekonomi daerah dan menjaga keberlanjutan lingkungan;
3. Penyederhanaan dan efisiensi proses perizinan yang bertujuan untuk mempercepat dan mempermudah pengelolaan lahan, dengan memberikan kejelasan prosedural;
4. Optimalisasi Penggunaan Lahan untuk Pembangunan Daerah yang dapat mendukung pembangunan daerah;
5. Perlindungan hak dan kepastian hukum dengan memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak dalam hal perpanjangan, pembaruan, pengalihan maupun dalam penyelesaian sengketa terkait lahan;
6. Diversifikasi penggunaan lahan untuk mendorong pemanfaatan lahan dalam berbagai sektor yang relevan dengan kebutuhan pembangunan, termasuk sektor komersial, industri dan perumahan yang sesuai dengan perubahan kebutuhan dan potensi daerah;
7. Kepastian hukum terhadap calon mitra dan Perumda Pasar Jaya dalam penggunaan dan pengelolaan HGB di atas HPL khususnya;
8. Pembangunan Ekonomi dan Investasi.

Jangkauan pengaturan dalam Rancangan Perubahan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya adalah Pemerintah Daerah Provinsi yang bertanggung jawab

dalam pengawasan dan pengaturan penggunaan tanah daerah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertanggung jawab dalam memastikan bahwa pendaftaran tanah dan pengalihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sebagai pemegang hak atas tanah, pihak ketiga atau mitra, dan instansi atau lembaga yang terkait dalam pengelolaan dan pengembangan Perumda Pasar Jaya.

Jangkauan Peraturan tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya adalah untuk memberikan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan pengelolaan aset daerah dengan berasaskan: fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai sehingga memberikan keadilan dan kemanfaatan bagi pemerintah, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan masyarakat.

C. Ruang Lingkup Materi Pengaturan

Pada bagian ruang lingkup materi pengaturan ini akan dikaji pada dua bagian materi muatan, yaitu: 1) materi muatan yang mengubah sebagian norma pada Perda 7/2018 dan 2) penambahan norma pada Perda 7/2018 yang akan disisipkan pada Bab baru.

Rancangan Perubahan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 mengubah beberapa Pasal, yaitu Pasal 1, Pasal 2, Pasal 5, dan menambahkan 1 (satu) bab tersendiri mengenai pengaturan pengelolaan aset tidak bergerak mengenai lahan Perumda Pasar Jaya yang berstatus HPL dan akibat hukumnya serta bisnis turunannya. Ketentuan-ketentuan baru mengenai HPL, Hak Pakai dan HGB akan diatur dalam Rancangan Perubahan Perda 7/2018 disisipkan Bab baru di antara Bab VI dan Bab VII, yaitu pada Bab VIA, serta terdapat penambahan pasal pada Bab VII. Secara lengkap rancangan perubahan yang akan dimuat dalam Rancangan Perubahan Perda 7/2018 sebagai berikut:

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan Daerah yang ditetapkan dengan Perda.
6. Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya yang selanjutnya disebut Pasar Jaya adalah Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Direksi adalah organ Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan perusahaan umum daerah untuk kepentingan dan tujuan perusahaan umum daerah, serta mewakili perusahaan umum daerah baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
8. Direktur Utama adalah Direktur Utama Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.
9. Direktur adalah Direktur Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.
10. Dewan Pengawas adalah organ Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya yang bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada direksi dalam menjalankan kegiatan pengelolaan perusahaan.
11. Pasar adalah lembaga ekonomi tempat bertemunya pembeli dan penjual, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk melakukan transaksi Perdagangan.
12. Pengelolaan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya adalah pengelolaan Unit Usaha Pasar Jaya yang dikelola dan menjadi kewenangan Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah.
13. Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya adalah pengembangan Unit Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya sesuai dengan kebutuhan Perusahaan.
14. Area Pasar adalah area dalam Pasar yang dikelola dan menjadi kewenangan Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya sebagai zona yang diperuntukan bagi berbagai kegiatan yang terintegrasi dengan usaha pasar baik berupa kegiatan hunian, perdagangan, jasa dan perkantoran,

15. Fasilitas penunjang adalah prasarana dan sarana dalam Area Pasar yang berfungsi mendukung kegiatan Pasar.
16. Distribusi adalah kegiatan penyaluran barang secara langsung atau tidak langsung kepada konsumen.
17. Pusat Distribusi Daerah adalah pusat distribusi yang berfungsi sebagai penyangga komoditas utama di daerah dan wilayah sekitar untuk menunjang kelancaran arus barang antar daerah untuk tujuan pasar dalam negeri dan/atau pasar luar negeri.
18. Perkulakan adalah aktivitas usaha distribusi dalam bentuk toko yang menjual macam-macam barang dalam partai besar dan tidak secara eceran dengan sistem pelayanan mandiri.
19. Eceran adalah salah satu cara pemasaran produk meliputi semua aktivitas yang melibatkan penjualan barang secara langsung ke konsumen.
20. Pedagang adalah setiap orang Warga Negara Indonesia atau Badan Usaha yang berbentuk Badan Hukum atau bukan Badan Hukum yang diberikan hak pemakaian tempat usaha atau hak sewa tempat usaha atau hak pinjam pakai tempat usaha oleh Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya untuk memperdagangkan barang/jasa.
21. Konsumen adalah setiap pelaku pasar orang pemakai barang/jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun untuk makhluk hidup lain.
22. Pelayanan Prima adalah program pelayanan yang memenuhi standar kualitas suatu pelayanan dalam memenuhi harapan, kebutuhan dan kepuasan konsumen.
23. Usaha Mikro, Kecil, Menengah dan Koperasi yang selanjutnya disingkat UMKM dan Koperasi adalah kegiatan ekonomi yang berskala mikro, kecil, dan menengah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah dan Undang-Undang mengenai Koperasi,
24. Komoditi adalah semua barang, jasa, hak dan kepentingan lainnya, dan setiap derivatif dari komoditi, yang dapat diperdagangkan dan menjadi subjek kontrak berjangka, kontrak derivatif syariah dan/atau kontrak derivatif lainnya.
25. Barang adalah setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, dan dapat diperdagangkan, dipakai, digunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen atau Pelaku Usaha.
26. Jasa adalah setiap layanan dan unjuk kerja berbentuk pekerjaan atau hasil kerja yang dicapai, yang diperdagangkan oleh satu pihak ke pihak lain dalam masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen atau Pelaku Usaha.
27. Tempat Usaha adalah tempat jual beli barang dan/atau jasa dalam area pasar yang merupakan alat produksi.
28. Jenis Jualan adalah kelompok komoditas barang/jasa yang diperdagangkan di pasar.
29. Hak Pemakaian Tempat Usaha adalah hak menggunakan sendiri tempat usaha untuk berjualan secara aktif yang diberikan oleh Perusahaan

- Umum Daerah Pasar Jaya kepada Pedagang dalam jangka waktu paling lama 20 tahun dengan membayar kewajiban terhadap pemakaian tempat usaha dan kewajiban lain yang ditetapkan Direksi.
30. Hak Sewa Tempat Usaha adalah hak menyewa tempat usaha untuk berjualan secara aktif yang diberikan oleh Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya kepada Pedagang dalam jangka waktu paling lama 1 tahun dan dapat diperpanjang dengan membayar kewajiban terhadap penyewaan tempat usaha dan kewajiban lain yang ditetapkan Direksi.
 31. Hak Pinjam Pakai Tempat Usaha adalah hak untuk meminjam dan memakai tempat usaha yang diberikan oleh Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya kepada Pedagang dan/atau pihak lain dalam jangka waktu tertentu sesuai penetapan Direksi.
 32. Perjanjian adalah perikatan antara Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya dengan Pedagang untuk mendapatkan Hak dan Kewajiban menggunakan Tempat Usaha.
 33. Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha adalah bukti kepemilikan atas hak pemakaian Tempat Usaha yang berlaku untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.
 34. Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha adalah izin tertulis dari Direksi Perusahaan Umum Daerah atas pemakaian dan/atau pinjam pakai Tempat Usaha di pasar.
 35. Sistem Informasi Komoditi Pasar adalah tatanan, prosedur dan mekanisme untuk pengumpulan, pengolahan, penyampaian, pengelolaan dan penyebarluasan data dan/atau informasi pasar yang terintegrasi dalam mendukung kebijakan dan pengendalian komoditi yang dijual di pasar.
 36. Kemitraan adalah kerjasama dalam keterkaitan usaha baik langsung maupun tidak langsung atas dasar prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang melibatkan pelaku usaha mikro, kecil, koperasi dan menengah dengan usaha besar.
 37. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh instansi teknis setelah mendapat persetujuan dari Dewan Standarisasi Nasional, dan berlaku secara nasional di Indonesia.
 38. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan, dalam peraturan daerah ini Hak Pengelolaan yang telah dilimpahkan kepada Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.
 39. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain dalam peraturan daerah ini yang dimiliki oleh Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, 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 peraturan daerah ini.

40. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam peraturan daerah ini Hak Guna Bangunan yang dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan.
41. Perjanjian Pemanfaatan Tanah adalah perjanjian yang mengatur kerjasama antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon mitra atau pihak ketiga untuk memanfaatkan sebagian atau seluruhnya Hak Pengelolaan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB II

RUANG LINGKUP DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Pasar yang diatur dalam Peraturan Daerah ini adalah Pasar yang pengelolaan dan pengembangannya menjadi kewenangan Pasar Jaya.
- (2) Pengelolaan dan pengembangan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk:
 - a. memenuhi kebutuhan pangan masyarakat dan berperan sebagai stabilisator harga pangan di Daerah bersama dengan badan/instansi terkait baik pemerintah maupun non pemerintah yang bergerak di bidang pangan;
 - b. meningkatkan pelayanan Pasar kepada masyarakat dengan mewujudkan keberadaan Pasar yang bersih, aman, nyaman, berkeadilan serta memiliki daya saing secara bertahap dan berkesinambungan;
 - c. mendayagunakan secara optimal potensi dan aset Pasar;
 - d. mendayagunakan dan mengoptimalisasikan aset berupa tanah Pasar Jaya untuk mengembangkan Pasar; dan
 - e. mengembangkan peran dan fungsi Pasar sebagai penggerak perekonomian daerah.

BAB III

PENGELOLAAN DAN PENGEMBANGAN USAHA

Bagian Kesatu

Pengelolaan Usaha Pasar

Paragraf 1 Perencanaan

Pasal 3

- (1) Pasar Jaya menyusun rencana pengembangan Pasar berdasarkan kebutuhan pengembangan perusahaan.

- (2) Rencana pengembangan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Direksi.

Paragraf 2

Klasifikasi Pasar

Pasal 4

- (1) Pasar yang dikelola dan dikembangkan Pasar Jaya diklasifikasikan berdasarkan:
- a. sifat kegiatan dan jenis jualan;
 - b. ruang lingkup pelayanan;
 - c. tingkat potensi; dan
 - d. orientasi bisnis.
- (2) Sifat kegiatan dan jenis jualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
- a. pusat distribusi/perkulakan;
 - b. Pasar induk yaitu Pasar yang berfungsi sebagai tempat pengumpulan, tempat pelelangan, tempat penyimpanan, tempat penyaluran barang kebutuhan sehari-hari antara lain Pasar induk sayur mayur, buah-buahan dan Pasar induk beras;
 - c. Pasar grosir yaitu Pasar yang menjual berbagai jenis barang dalam jumlah besar misalnya perkuintal, perton, perbal, pergroos, perlusin dan lain-lain;
 - d. Pasar eceran yaitu Pasar yang menjual berbagai jenis barang dalam jumlah kecil misalnya perikat, perbutir, perbuah, perekor, perkilo dan lain-lain; dan
 - e. Pasar khusus yaitu Pasar yang memperjual belikan jenis barang tertentu.
- (3) Ruang lingkup pelayanan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari:
- a. Pasar lingkungan yaitu Pasar yang ruang lingkup pelayanannya meliputi satu lingkungan pemukiman di sekitar Pasar tersebut dan jenis barang yang diperdagangkan terutama kebutuhan sehari-hari;
 - b. Pasar wilayah yaitu Pasar yang ruang lingkup pelayanannya meliputi beberapa lingkungan pemukiman disekitar Pasar tersebut dan barang yang diperdagangkan lebih lengkap dari pada Pasar lingkungan;
 - c. Pasar kota yaitu Pasar yang ruang lingkup pelayanannya meliputi wilayah kota dan barang yang diperjual belikan lebih lengkap; dan
 - d. Pasar regional yaitu Pasar yang ruang lingkup pelayanannya meliputi kawasan Daerah dan sekitarnya.
- (4) Tingkat potensi Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri dari:
- a. potensi Pasar A yaitu Pasar dengan tingkat kesanggupan, kemampuan dan kekuatan ekonomi Pasar yang besar;

- b. potensi Pasar B yaitu Pasar dengan tingkat kesanggupan, kemampuan dan kekuatan ekonomi Pasar yang sedang; dan
 - c. potensi Pasar C yaitu Pasar dengan tingkat kesanggupan, kemampuan dan kekuatan ekonomi Pasar yang kecil.
- (5) Tingkat potensi Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, b dan c dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) kriteria yaitu:
- a. maju;
 - b. berkembang; dan
 - c. tumbuh.
- (6) Orientasi bisnis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah Pasar Komersial yaitu Pasar yang diperuntukan bagi pedagang untuk menggunakan tempat usaha berupa Hak Pemakaian Tempat Usaha, Hak Sewa, dan Hak Pinjam Pakai.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi Pasar ditetapkan oleh Direksi.

Paragraf 3

Fasilitas Dalam Area Pasar

Pasal 5

- (1) Fasilitas dalam Area Pasar terdiri dari bangunan Pasar, bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar serta sarana pendukung lainnya.
- (2) Bangunan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa los, kios, dan bangunan lainnya yang digunakan sebagai Tempat Usaha bagi pedagang.
- (3) Bangunan untuk kegiatan yang terintegrasi dengan Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan perkantoran, hotel, apartemen, rumah susun, sarana olahraga, gedung serbaguna serta bangunan lainnya yang mendukung pengembangan fungsi Pasar.
- (4) Sarana pendukung lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari minimum persyaratan SNI berupa:
- a. kantor pengelola, pusat pelayanan informasi dan kantor fasilitas pembiayaan;
 - b. ruang serbaguna untuk pembinaan pedagang, penitipan dan bermain anak;
 - c. toilet/WC;
 - d. tempat ibadah;
 - e. penerangan/papan informasi (signage);
 - f. pos ukur ulang;
 - g. sarana kesehatan, menyusui dan fasilitas untuk Disabilitas;
 - h. pos keamanan, fasilitas keamanan dan cctv;
 - i. drainase;
 - j. akses transportasi;
 - k. tempat pembuangan sampah sementara;
 - l. gudang tempat penyimpanan stok barang;
 - m. area bongkar muat;
 - n. tempat parkir dan/atau area pelataran;

- o. area penghijauan;
 - p. hidran dan/atau alat pemadam kebakaran (fire extinguisher);
 - q. instalasi air bersih dan jaringan listrik;
 - r. instalasi pengolahan air limbah (IPAL);
 - s. sarana dan jaringan telekomunikasi;
 - t. sistem informasi harga dan stok; dan
 - u. papan pengumuman informasi harga harian.
- (5) Sarana pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini dapat ditambahkan sesuai kebutuhan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar dan aspek teknis penyediaan fasilitas dalam Area Pasar ditetapkan oleh Direksi.

Pasal 6

- (1) Pembangunan dan pengembangan fasilitas dalam Area Pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), Direksi menetapkan:
- a. rencana pembangunan dan pengembangan fasilitas dalam Area Pasar;
 - b. penempatan Tempat Usaha pedagang sesuai kebutuhan;
 - c. penempatan Pedagang dengan cara melakukan pengundian dan memberi peluang yang sama bagi semua pihak;
 - d. zonasi pengelompokan jenis jualan berdasarkan dagangan;
 - e. harga hak pemakaian tempat usaha yang terjangkau dengan memperhatikan rekomendasi dari penilai publik;
 - f. harga Hak Sewa Tempat Usaha; dan
 - g. hak pinjam pakai tempat usaha.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan dan pengembangan fasilitas dalam Area Pasar ditetapkan oleh Direksi termasuk penetapan ukuran luas tempat usaha sesuai kebutuhan.

Paragraf 4

Jenis Hak dan Syarat Pengelolaan Tempat Usaha

Pasal 7

- (1) Hak untuk menggunakan Tempat Usaha dalam Area Pasar oleh pedagang terdiri dari:
- a. Hak Pemakaian Tempat Usaha;
 - b. Hak Sewa Tempat Usaha; dan
 - c. Hak Pinjam Pakai Tempat Usaha.
- (2) Setiap Pedagang yang ingin mendapatkan hak untuk menggunakan tempat usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib

menandatangani Perjanjian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit berisi:
 - a. ketentuan pemakaian tempat usaha;
 - b. hak dan kewajiban para pihak;
 - c. jangka waktu;
 - d. sanksi; dan
 - e. pengakhiran perjanjian.
- (4) Bagi Pedagang yang menggunakan Hak Tempat Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a selain menandatangani Perjanjian, juga diwajibkan memiliki Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha dan Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha.
- (5) Bagi Pedagang yang menggunakan Hak Tempat Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c selain menandatangani Surat Perjanjian, juga diwajibkan memiliki Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha.
- (6) Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha dapat dijadikan agunan. (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperoleh Hak untuk menggunakan Tempat Usaha ditetapkan oleh Direksi.

Paragraf 5

Waktu Operasional Pasar

Pasal 8

- (1) Direksi menetapkan waktu operasional Pasar yang harus diikuti oleh setiap pedagang dan kegiatan yang ada di dalam Area Pasar.
- (2) Kegiatan yang ada di dalam Area Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melebihi waktu operasional setelah mendapat persetujuan dari Direksi.
- (3) Dalam menetapkan waktu operasional Pasar, Direksi harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6

Hak, Kewajiban dan Larangan

Pasal 9

- (1) Setiap Pedagang yang menggunakan tempat usaha atau berdagang dalam Area Pasar berhak:
 - a. mendapatkan hak Pemakaian Tempat Usaha bagi pedagang yang memiliki Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha dan Surat Izin Pemakaian Tempat Usaha sesuai Ketentuan yang berlaku;
 - b. mendapatkan hak dengan jenis pemakaian berupa hak sewa / kontrak berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tempat Usaha (sewa kontrak), yang dibuat dan ditandatangani antara Pasar Jaya dengan pedagang sesuai ketentuan yang berlaku;
 - c. memperdagangkan barang/jasa sesuai peruntukannya selama waktu operasional Pasar yang ditetapkan oleh Pasar Jaya;

- d. melakukan pekerjaan dekorasi (fit out) di dalam Tempat Usaha sesuai dengan standarisasi dan spesifikasi yang ditetapkan oleh Pasar Jaya; dan
 - e. menggunakan dan/atau memanfaatkan fasilitas di Area Pasar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - f. setiap pedagang yang telah mendapatkan Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha, apabila telah habis masa berlakunya, maka pedagang tersebut diberikan hak prioritas untuk memperpanjang masa berlakunya Sertifikat Hak Pemakaian Tempat Usaha.
- (2) Setiap Pedagang yang memakai tempat usaha atau berdagang dalam Area Pasar wajib:
- a. menjaga keamanan dan kertertiban Tempat Usaha, beserta menempatkan dan menyusun barang dagangan inventarisnya dengan teratur dalam tempat usaha, sehingga tidak mengganggu lalu lintas orang dan barang;
 - b. memelihara kebersihan tempat dan barang dagangan serta menyediakan tempat sampah yang ditetapkan;
 - c. memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu berdasarkan ketentuan yang berlaku;
 - d. menyediakan alat pemadam kebakaran guna mencegah kemungkinan timbulnya bahaya kebakaran di tempat usaha masing-masing;
 - e. membuka dan menutup tempat usahanya pada waktu yang telah ditentukan;
 - f. melaksanakan ketentuan pemakaian tempat yang berlaku dan kewajiban lain yang ditetapkan oleh Pasar Jaya; dan
 - g. menjaga dan bertanggungjawab terhadap barang dagangan miliknya yang disimpan dalam tempat usahanya.
- (3) Setiap Pedagang yang memakai tempat usaha atau berdagang dalam Area Pasar dilarang:
- a. memiliki lebih dari 3 (tiga) Hak Pemakaian Tempat Usaha dalam 1 (satu) Pasar;
 - b. merombak, menambah, mengubah dan memperluas Tempat Usaha;
 - c. mengalihkan hak untuk menggunakan tempat usaha kepada pihak lain tanpa persetujuan Pasar Jaya;
 - d. menyewakan tempat usaha;
 - e. menjual, menempatkan, dan menggunakan barang dagangan yang dilarang oleh peraturan perundang undangan;
 - f. secara melawan hukum mengadakan penyambungan aliran listrik, air, gas, dan telepon
 - g. bertempat tinggal, berada atau tidur di pasar di luar jam buka Pasar;
 - h. menyalahgunakan narkoba dan minuman keras, perbuatan asusila, melakukan perjudian atau sejenis, usaha kegiatan yang dapat mengganggu dan membahayakan keamanan dan ketertiban umum dalam Pasar;
 - i. mengotori, merusak tempat atau bangunan dan barang inventaris;
 - j. menempatkan kendaraan dan alat angkutan beban di luar tempat yang ditentukan; dan

- k. melanggar kebijakan yang dikeluarkan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan tempat usaha dalam Area Pasar ditetapkan oleh Direksi.

Bagian Kedua

Perlindungan Konsumen

Pasal 10

- (1) Untuk perlindungan Konsumen, pedagang wajib:
- a. menjaga kualitas, higienitas dan keamanan jenis produk dagangan;
 - b. menjamin keamanan dan kenyamanan konsumen; dan
 - c. melakukan pelayanan prima kepada konsumen.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perlindungan terhadap Konsumen ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pengelolaan Bangunan Pasar dan Pengembangan Usaha serta Pembinaan Pedagang

Pasal 11

- (1) Dalam pengelolaan Pasar, Direksi melakukan:
- a. pembenahan tata letak;
 - b. pengaturan lalu lintas orang dan barang di dalam Pasar;
 - c. peningkatan tingkat hunian Pasar;
 - d. peningkatan kualitas konstruksi;
 - e. pembenahan sistem air bersih dan limbah;
 - f. pembenahan sistem elektrik;
 - g. penggunaan sistem pencegah kebakaran;
 - h. pembenahan sistem penanganan sampah; dan
 - i. penggunaan sistem informasi di dalam mendukung perdagangan di Pasar.
- (2) Dalam pengembangan usaha Pasar, Direksi:
- a. dapat melakukan kegiatan diversifikasi usaha;
 - b. dapat melakukan pengembangan usaha secara mandiri dan atau kerjasama dengan pihak lain; dan
 - c. membangun, mengelola dan/atau mengembangkan sarana perpasaran berupa pusat distribusi daerah, perkulakan, pusat perbelanjaan, toko swalayan dan sarana lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengembangan usaha Pasar ditetapkan oleh Direksi dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewenangan Direksi dalam pengelolaan dan pengembangan usaha Pasar Jaya diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 12

Untuk pembinaan, Direksi melakukan:

- a. pembinaan terhadap pedagang Pasar; dan
- b. pembinaan terhadap manajemen pengelolaan sarana terpadu lainnya.

Pasal 13

- (1) Dalam upaya memanfaatkan dan mendayagunakan sumber daya dan aset yang dimiliki, Pasar Jaya dapat menyelenggarakan usaha di bidang properti yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar,
- (2) Penyelenggaraan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan atas dasar penugasan dari Pemerintah Daerah maupun atas dasar pertimbangan bisnis dari Pasar Jaya.
- (3) Penyelenggaraan usaha di bidang properti yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar dilaksanakan dengan menggunakan aset yang dimiliki sendiri dan/atau menggunakan aset pihak lain yang dikerjasamakan dengan Pasar Jaya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan usaha di bidang properti yang terintegrasi dengan fasilitas dalam Area Pasar ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Pasar Jaya dapat menyelenggarakan usaha jasa lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Pasar.
- (2) Penyelenggaraan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan atas dasar penugasan dari Pemerintah Daerah maupun atas dasar pertimbangan bisnis dari Pasar Jaya.
- (3) Penyelenggaraan usaha jasa lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Pasar ditetapkan oleh Direksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PUSAT DISTRIBUSI DAERAH

Bagian Kesatu

Penyediaan Pasokan Barang

Pasal 15

- (1) Dalam memenuhi pasokan barang yang dibutuhkan oleh Pedagang Pasar, Direksi membentuk Pusat Distribusi Daerah yang dapat bekerjasama dengan Badan Usaha Milik Daerah dan/atau pihak lain.
- (2) Pusat Distribusi Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyediakan barang kebutuhan pokok dan Komoditi Pasar.
- (3) Pusat Distribusi Daerah dapat membentuk sub-Distribusi di luar Area Pasar.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan pusat distribusi Daerah ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan Gubernur.

Bagian Kedua

Stabilisator Harga

Pasal 16

- (1) Pasar Jaya memiliki tugas untuk membantu melakukan stabilisasi pasokan dan harga komoditi utama di daerah.
- (2) Untuk melaksanakan stabilitas Pasokan dan stabilitas harga, Pasar Jaya melakukan :
 - a. memenuhi ketersediaan Komoditi;
 - b. menyediakan Pasokan Komoditi; dan
 - c. mengendalikan harga Komoditi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai stabilisasi pasokan dan harga komoditi utama ditetapkan oleh Direksi.

Bagian Ketiga

Sistem Informasi Komoditi Pasar

Pasal 17

- (1) Pasar Jaya menyelenggarakan Sistem Informasi Komoditi Pasar yang terintegrasi dengan sistem informasi yang dikembangkan oleh Kementerian atau lembaga pemerintah non kementerian dan pemerintah daerah.
- (2) Sistem Informasi Komoditi Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan oleh Pasar Jaya untuk penyediaan dan stabilitasi pasokan dan harga komoditi Pasar.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Sistem Informasi Komoditi Pasar ditetapkan oleh Direksi.

BAB V

SUMBER PENERIMAAN

Pasal 18

- (1) Setiap orang atau badan usaha yang memakai tempat dalam Area Pasar harus membayar kewajiban yang besarnya ditetapkan oleh Direksi.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi sumber penerimaan pengelolaan Area Pasar.
- (3) Sumber penerimaan pengelolaan Area Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. penerimaan dari pengelolaan Area Pasar;
 - b. penerimaan jasa administrasi;
 - c. penerimaan hasil usaha Pusat Distribusi Daerah/ perkulakan;

- d. penerimaan hasil usaha ritel;
 - e. hasil kerja sama;
 - f. penyertaan modal;
 - g. hibah;
 - h. pendapatan penyelenggaraan usaha jasa lain; dan
 - i. pendapatan lain yang sah.
- (4) Dalam mengelola sumber penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dapat dilakukan dengan sistem transaksi non-tunai.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata kelola sumber penerimaan pengelolaan Area Pasar ditetapkan oleh Direksi.

BAB VI

PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 19

- (1) Pasar Jaya melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian secara berkala terhadap pelaksanaan pengelolaan dan pengembangan unit usaha Pasar Jaya.
- (2) Kegiatan pembinaan, pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil kegiatan pembinaan, pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Gubernur setiap triwulan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII

PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DI ATAS TANAH

HAK PENGELOLAAN

Bagian Kesatu

Tanah Hak Pengelolaan Perumda Pasar Jaya

Paragraf Kesatu

Umum

Pasal 20

- (1) Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan dalam peraturan daerah ini Hak Pengelolaan yang dilimpahkan kepada Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.
- (2) Pasar Jaya bertanggung jawab dalam mengoptimalkan tanah Hak Pengelolaan untuk mencapai maksud dan tujuan Pasar Jaya.

- (3) Pemanfaatan bagian tanah Hak Pengelolaan sebagian atau seluruhnya dapat diserahkan kepada mitra atau pihak ketiga dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pelaksanaan Hak Pengelolaan dalam peraturan daerah ini harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur Hak Pengelolaan.

Paragraf kedua

Kewajiban Pemegang Hak Pengelolaan

Pasal 21

- (1) Pasar Jaya dalam mengelola tanah Hak Pengelolaan wajib untuk:
 - a menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga; dan
 - c menentukan tarif dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga berdasarkan Ketetapan Direksi dan dituangkan ke dalam perjanjian.
- (2) Rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang wajib disusun oleh Pasar Jaya selaku pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Rencana induk wajib disusun oleh Pasar Jaya untuk tanah-tanah Hak Pengelolaan yang telah ada sebelum peraturan daerah ini dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak peraturan daerah ini berlaku.
- (4) Hak Pengelolaan yang muncul atau terbit setelah peraturan daerah ini berlaku, maka rencana induk wajib disusun paling lambat 2 (dua) tahun terhitung sejak Hak Pengelolaan terbit.
- (5) Dalam rangka menyusun rencana induk sebagaimana dimaksud Ayat (2), Ayat (3) dan Ayat (4) Pasar Jaya dapat menunjuk konsultan independen.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan peraturan perundang-undangan terkait tata ruang, Pasar Jaya wajib melakukan penyesuaian kembali rencana induk sebagaimana dimaksud Ayat (1) huruf a, Ayat (2), Ayat (3) dan Ayat (4).

Pasal 22

- (1) Penyerahan pemanfaatan bagian tanah Hak Pengelolaan kepada mitra atau pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Ayat (3)

dilakukan melalui perjanjian pemanfaatan tanah yang dibuat di hadapan pejabat umum dengan melibatkan tim konsultan independen sebagai pendamping teknis dan pendamping hukum.

- (2) Di atas tanah Hak Pengelolaan yang pemanfaatannya diserahkan kepada mitra atau pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya, dapat diberikan Hak Guna Bangunan, dan/atau Hak Pakai oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Dalam hal hak atas tanah yang berada di atas Hak Pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah Hak Pengelolaan.

Paragraf Ketiga

Tata Cara Kerjasama Hak Pengelolaan

Pasal 23

- (1) Persyaratan kerjasama dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (3) paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;
 - b. letak, batas, dan luas tanah;
 - c. jenis penggunaan, pemanfaatan tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan;
 - d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapus batalnya hak yang diberikan di atas tanah hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan tanah dan bangunan setelah berakhirnya hak atas tanah;
 - e. besaran tarif dan/atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya; dan
 - f. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/ pemutusan perjanjian.
- (2) Selain muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah juga memuat hak, kewajiban dan larangan pemegang hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan dan/atau perjanjian.
- (3) Jenis penggunaan, pemanfaatan tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan sebagaimana dimaksud Ayat (1) huruf c harus sesuai dengan rencana induk yang diatur dalam Pasal 21 Ayat (2).
- (4) Jenis penggunaan, pemanfaatan tanah, dan/atau bangunan yang akan didirikan sebagaimana dimaksud sebagaimana dimaksud Ayat (3) dalam hal Hak Pengelolaan baik sebagian atau seluruhnya yang sudah dimanfaatkan oleh mitra atau pihak ketiga atau Hak Pengelolaan yang dimanfaatkan baik sebagian atau seluruhnya yang dimanfaatkan oleh

mitra atau pihak ketiga tetapi tanahnya dalam proses pembangunan sebelum peraturan daerah ini berlaku, maka dapat dilanjutkan dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang telah disepakati dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan, untuk:
 - a kepentingan umum;
 - b kepentingan sosial;
 - c kepentingan pembangunan; dan/atau
 - d kepentingan ekonomi.
- (2) Penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan mitra atau pihak ketiga dan tidak boleh mengandung unsur-unsur yang berpotensi merugikan para pihak.
- (3) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Direksi.

Pasal 25

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara kerjasama melalui Perjanjian Pemanfaatan Tanah untuk Hak Pengelolaan diatur dalam peraturan Direksi dengan memperhatikan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) dan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Pemberian Hak Pakai

Paragraf Kesatu

Umum

Pasal 25

- (1) Hak pakai adalah hak atas tanah diberikan di atas Hak Pengelolaan, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemegang Hak Pengelolaan, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan peraturan daerah ini.
- (2) Hak pakai terdiri atas:
 - a hak pakai dengan jangka waktu; dan
 - b hak pakai selama dipergunakan.
- (3) Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan sesuai dengan ketentuan dalam

perjanjian yang disepakati dengan memperhatikan maksud dan tujuan Pasar Jaya;

- (4) Pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan syarat-syarat yang khusus diatur dalam peraturan daerah ini.

Paragraf Kedua

Ketentuan Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Pakai

Pasal 26

- (1) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) huruf a mengikuti ketentuan jangka waktu perjanjian yang dapat disetujui atau ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.
- (2) Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) huruf b mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf Ketiga

Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Pakai

Pasal 27

Pemegang Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan berkewajiban:

- a melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Pemanfaatan tanah;
- b memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang; dan
- e menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Hak Pengelolaan setelah hak pakai habis.

Pasal 28

Pemegang hak pakai dilarang:

- a mengurung atau menutup pekarangan atau lcidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan tridup;
- c menelantarkantanahnya; dan/atau
- d mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya,

dalam hal dalam areal hak pakai terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Pasal 29

Pemegang hak pakai berhak:

- a menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak pakai sepanjang untuk mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c membebaskan dengan hak tanggungan dengan mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Pasar Jaya melalui menakisme yang diatur dan dilaksanakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pemberian Hak Guna Bangunan

Paragraf Kesatu

Umum

Pasal 30

- (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Hak guna bangunan dapat diperbaharui untuk jangka waktu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Perpanjangan sebagaimana dimaksud Ayat (2) dan pembaharuan sebagaimana dimaksud ayat (4) dapat dilaksanakan setelah mendapat Persetujuan Gubernur.

Paragraf Kedua

Ketentuan Pemberian Hak Guna Bangunan

Pasal 31

- (1) Hak Guna Bangunan diberikan untuk kegiatan usaha yang terintegrasi dengan pasar, antara lain:

- a perumahan;
 - b perkantoran;
 - c pergudangan;
 - d pertokoan;
 - e perhotelan;
 - f rumah susun;
 - g apartemen;
 - h sarana olah raga;
 - i sarana ibadah;
 - j Gedung serba guna; atau
 - k penggunaan lainnya yang berwujud bangunan.
- (2) Syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan meliputi:
- a mengenai Pemohon:
 - 1 identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
 - 2 akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;
 - b mengenai tanahnya berupa:
 - 1 perjanjian pemanfaatan tanah yang dilengkapi dengan ketentuan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan meliputi:
 - a) kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
 - b) bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan
 - c) bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
 - 2 Peta Bidang Tanah;
 - c Sertifikat Laik Fungsi, untuk permohonan Hak Guna Bangunan yang di atasnya dibangun Satuan Rumah Susun, apabila ada;
 - d bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;

Pasal 32

- (1) Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
- (2) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

- (4) Pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.
- (5) Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:
 - a tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - d tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
 - e tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
 - f adanya persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan untuk melakukan perpanjangan atau pembaharuan Perjanjian Pemanfaatan Tanah;
 - g perpanjangan atau pembaharuan Perjanjian Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud huruf f yaitu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Gubernur.

Paragraf Ketiga

Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 33

Pemegang hak guna bangunan berkewajiban:

- a. melaksanakan pembangunan dan/ atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Pemanfaatan tanah;
- b. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada pemegang Hak Pengelolaan setelah hak guna bangunan hapus.

Pasal 34

Pemegang Hak Guna Bangunan dilarang:

- a mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;

- c menelantarkan tanahnya;
- d mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal Hak Guna Bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya; dan/atau
- e menjual atau mengalihkan kepemilikan unit-unit pasar seperti kios, los atau unit sejenisnya yang digunakan untuk pedagang di area pasar.

Pasal 35

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak:

- a menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan Perjanjian Pemanfaatan Tanah;
- b melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan/atau membebaskan dengan hak tanggungan setelah mendapat persetujuan dari Pasar Jaya dan dilaksanakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf Keempat

Peralihan dan Pelepasan Hak Guna Bangunan

Pasal 36

- (1) Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya dengan ketentuan mendapat persetujuan dari Pasar Jaya selaku pemegang Hak Pengelolaan melalui mekanisme yang diatur dalam peraturan yang berlaku di Pasar Jaya dan dilaksanakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelepasan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Gubernur dan Menteri.

BAB VII

SANKSI

Pasal 37

- (1) Setiap Pedagang yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9 ayat (2), Pasal 9 ayat (3) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf g, Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) dikenakan sanksi administratif melalui tahapan:
 - a. pemberian surat peringatan;
 - b. penutupan sementara Tempat Usaha; dan
 - c. pembatalan Perjanjian;

- (2) Setiap Pedagang yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf e, huruf f, huruf h, huruf i, huruf dan huruf k selain dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sanksi terkait dengan pelaksanaan pengelolaan dan pengembangan usaha Pasar yang bekerjasama dengan pihak lain apabila wanprestasi akan dilakukan melalui tahapan:
 - a. sanksi administratif; dan
 - b. pembatalan Perjanjian.

Pasal 38

Pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilaksanakan oleh Direksi. (2) Pemberian sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dilaksanakan oleh aparat penegak hukum yang berwenang.

Pasal 39

Pemegang Hak Pakai dan/atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang melanggar Pasal 28, Pasal 29, Pasal 34, Pasal 36 Ayat (1) dan Ayat (2) dikenai sanksi:

- a. sanksi administratif;
- b. sanksi pembatalan perjanjian;
- c. sanksi denda dan/atau ganti rugi; dan
- d. sanksi pidana.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

- (1) Izin dan hak untuk menggunakan Tempat Usaha yang telah dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku sampai dengan habis masa berlakunya izin dan hak tersebut.
- (2) Pelaksanaan hak untuk menggunakan Tempat Usaha yang berjalan saat ini dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 41

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dari peraturan daerah ini.

Pasal 42

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

BAB VI

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Seiring dengan perkembangan bisnis dan melihat potensi bisnis pengembangan dan pengelolaan usaha Perumda Pasar Jaya dengan memberikan Hak Pakai/ HGB di atas HPL Perumda Pasar Jaya, diperlukan penyesuaian dalam regulasi tersebut. Adapun permasalahan yang dihadapi pada Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, yaitu:
 - a. Perumda Pasar Jaya telah mulai mengadopsi pendekatan transformasi pengelolaan aset yang dapat dikembangkan menjadi konsep optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian Hak Pakai/ HGB di atas HPL Perumda Pasar Jaya, sehingga dibutuhkannya perubahan pada Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya. Dalam penyusunan kerangka hukum untuk mendukung transformasi tersebut harus memperhatikan prinsip hukum di antaranya transparansi, keseimbangan manfaat, dan kepastian hukum.
 - b. Untuk pengembangan ekonomi optimalisasi nilai aset menjadi salah satu tujuan utama, yaitu memastikan aset yang dimiliki dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk memberikan dampak ekonomi yang signifikan.
 - c. Untuk memastikan bahwa pengelolaan aset daerah dilakukan secara terarah, berkeadilan, dan sesuai dengan tujuan pembangunan maka berasaskan pada asas kepastian hukum, asas kemaanfaatan, asas keterbukaan dan akuntabilitas, asas profesionalitas, dan asas keadilan.

2. Dalam pelaksanaan Pengelolaan tanah Hak Pengelolaan (HPL) oleh Perumda Pasar Jaya melalui beberapa tahapan yaitu Analisis Kondisi Existing, Identifikasi Permasalahan Existing, Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat, Analisis Kebutuhan Pengembangan, Analisis Aspek Bisnis dalam Penyelenggaraan Rumah Susun, yaitu dengan kajian:
 - a. Dalam mengembangkan sistem dan prosedur yang efisien dan efektif dalam proses pemberian Hak Pakai/ HGB di atas HPL Perumda Pasar Jaya melalui teori efisiensi ekonomi, sehingga Perumda dapat mengurangi biaya operasional pasar tradisional, memfasilitasi investasi swasta untuk membangun fasilitas modern, dan menghasilkan pendapatan yang lebih stabil dibandingkan sistem sewa.
 - b. Untuk menetapkan standar dan kriteria yang jelas dalam penentuan nilai ekonomi dalam pemberian Hak Pakai/ HGB di atas HPL Perumda Pasar Jaya didasarkan peraturan perundang-undangan yang relevan.
 - c. untuk memperoleh harmonisasi secara vertikal dan horizontal terhadap Peraturan Perundang-undangan yang ada serta identifikasi status hukum terhadap Peraturan Perundang-undangan yang ada maka diperlukan analisis terkait regulasi yang ada yang disusun berdasarkan peraturan yang berlaku. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka terlihat jelas bahwa model bisnis yang diatur dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya, adalah secara “sewa”, sehingga membutuhkan strategi untuk mengoptimisasikan asset.
3. Pembentukan Rancangan Perubahan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya telah memenuhi landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis.
4. Adapun sasaran, arah dan jangkauan Naskah Akademik ini yaitu Penataan dan pengelolaan lahan yang lebih terstruktur dan jelas yang

bertujuan untuk memberikan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan pengelolaan aset daerah dengan berasaskan: fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai sehingga memberikan keadilan dan kemanfaatan bagi pemerintah, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan masyarakat.

B. Saran

Untuk mendukung perkembangan perekonomian daerah dan mewujudkan akan pengelolaan aset yang lebih terstruktur, transparan, dan berkelanjutan maka disarankan untuk mengadakan pembaharuan yang mengatur terkait pengelolaan aset dari model sewa dan dapat dikembangkan menjadi konsep optimalisasi aset tanah untuk pengembangan usaha pasar melalui pemberian Hak Pakai dan/atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Perumda Pasar Jaya berstatus HPL dengan mengubah Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- , *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*, Sleman: STPN Pers, 2011.
- Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik*, Cetakan ke II, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Maria S.W. Sumardjono, "Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya", *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, September 2007.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Soemardijono, *Analisis Hak Pengelolaan*, Lembaga Pengkajian Pertanahan, Jakarta, 2006.
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Universitas Islam Indonesia-Total Media, Yogyakarta, 2009.

Jurnal:

- Santoso Urip, Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 24, Nomor 2 Juni 2012.
- Andi Setyo Pambudi, Andi dan R.P. Sitorus, Santun, "Omnibus Law Dan Penyusunan Rencana Tata Ruang: Konsepsi, Pelaksanaan Dan Permasalahannya Di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Wahana Bhakti Praja*, Vol. 11, No. 2, (2021).

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1997 tentang Perdagangan Berjangka Komoditi

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2012 tentang Pangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah diubah dengan PP Nomor 28 Tahun 2020

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2017 Tentang Badan Usaha Milik Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
 Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan
 Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 48/ M-
 DAG/ PER/ 8/2013 tentang Pedoman Pernbanguan dan
 Pengelolaan Sarana Distribusi Perdagangan

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 70/ M-
 DAG/ PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan
 Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern
 sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Perdagangan
 Nomor: 56/M-DAG/ PER/9/2014 tentang Perubahan Atas
 Peraturan Menteri Perdagangan Nomor: 70/ M-DAG/ PER/ 12/
 2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar
 Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun
 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri
 Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang
 Milik Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun
 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri
 Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang
 Milik Daerah

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8
 Tahun 2007 tentang Ketertiban Umum

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2
 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan Daerah

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5
 Tahun 2014 tentang Transportasi

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2
 Tahun 2018 tentang Perpasaran

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 tahun 2018 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya

Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencnaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Internet:

<https://finance.detik.com/properti/d-3846820/jakpro-mau-bangun-3-000-unit-apartemen-berapa-harganya>

<https://ekonomi.bisnis.com/read/20190701/47/1118699/apartemen-waterfront-ancol-dirilis-pertengahan-2020>.

<https://saranajayaproperty.id/>

Tim Konsultan:

