

**LAPORAN SINGKAT
RAPAT DENGAR PENDAPAT
PANJA ASET-ASET NEGARA KOMISI II DPR RI
DENGAN
SEKRETARIS MENTERI SEKRETARIS NEGARA,
PUSAT PENGELOLAAN KAWASAN KEMAYORAN, PERUM PERUMNAS,
PT. PELITA PROPERTINDO SEJAHTERA, PT. OCEANIA DEVELOPMENT, DAN
PT. JAKARTA INTERNATIONAL EXPO
SELASA, 5 OKTOBER 2010**

Tahun Sidang : 2010-2011
Masa Persidangan : I
Rapat Ke : --
Sifat : Terbuka
Jenis Rapat : RDP/RDPU Panja Aset-Aset Negara
Dengan : Sekretaris Menteri Sekretaris Negara, Pusat Pengelolaan Kawasan Kemayoran, Perum Perumnas, PT. Pelita Propertindo Sejahtera, PT. Oceania Development, dan PT. Jakarta International Expo
Hari/Tanggal : Selasa, 5 Oktober 2010
Pukul : 14.00 WIB - Selesai
Tempat : Ruang Rapat Komisi II DPR RI (Gd. Nusantara/KK.III)
Ketua Rapat : H. Chairuman Harahap, SH.,MH/Ketua Komisi II DPR RI
Sekretaris Rapat : Drs. Riyadi Santoso, M.Si/Kabag.Set Komisi II DPR RI
Acara : Mendapatkan informasi terkait Kerjasama Pengelolaan Aset Negara di Kawasan Kemayoran (Lanjutan RDP/RDPU tanggal 28 Juli 2010).
Kehadiran : 13 dari 17 Anggota Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI
4 orang izin

HADIR :

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| ◆ H. Chairuman Harahap, SH.,MH | ◆ Ir. Nanang Samodra KA, M.Sc |
| ◆ DR. Drs. H. Taufiq Effendi, MBA | ◆ Dr. Yasona H. Laoly, SH.,MH |
| ◆ Ganjar Pranowo | ◆ Ir. Basuki Tjahaja Purnama, MM |
| ◆ Drs. Abdul Hakam Naja, M.Si | ◆ H.M Gamari Sutrisno |
| ◆ Ignatius Mulyono | ◆ Hj. Masitah S.Ag.,M.Pd.I |
| ◆ Muslim, SH | ◆ Drs. Akbar Faizal, M.Si |
| ◆ Dr. H. Subyakto, SH.,MH.,MH | |

IZIN :

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| ◆ Hj. Nurokhmah Ahmad Hidayat Mus | ◆ Drs. H. Nu'man Abdul Hakim |
| ◆ Budiman Sudjatmiko, M.Sc.,M.Phill | ◆ Drs. H. Harun Al-Rasyid, M.Si |

I. PENDAHULUAN

Rapat Dengar Pendapat/Rapat Dengar Pendapat Umum Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI dengan Sekretaris Menteri Sekretaris Negara, Pusat Pengelolaan Kawasan Kemayoran, Perum Perumnas, PT. Pelita Propertindo Sejahtera, PT. Oceania Development, dan PT. Jakarta International Expo dibuka pukul 14.30 WIB oleh Ketua Komisi II DPR RI, Yth. H. Chairuman Harahap, SH.,MH/F-PG.

II. POKOK-POKOK PEMBICARAAN

1. Sekretaris Menteri Sekretaris Negara menyampaikan beberapa hal:

Terkait dengan perkembangan terakhir kondisi Mitra Usaha di Pusat Pengelolaan Kawasan Kemayoran:

Perum Perumnas:

- Perum Perumnas baru mampu membangun 2500 unit dari 7000 unit rumah susun yang dijanjikan. Defisit yang dialami Perum Perumnas, menyebabkan perlu melakukan kerjasama komersil untuk subsidi silang dengan menggandeng PT. Pelita Propertindo Sejahtera/Apartemen Palazzo untuk membangun apartemen diatas tanah yang dikerjasamakan dengan PPKK untuk membangun rumah susun.
- Dalam perjalanan kerjasama tersebut dibutuhkan dana baru. Untuk memenuhi dana tersebut Perum Perumnas menjaminkan aset di Kemayoran berupa tanah dan bangunan kepada Bank Bukopin untuk mendapatkan dana sebesar 60 Miliar yang selanjutnya dipinjamkan kepada PT. Pelita Propertindo Sejahtera beserta dengan bunganya sebesar 900 Juta/bulan. Ketika jatuh tempo di Bulan Agustus 2010 telah menjadi PT. Pelita Propertindo Sejahtera berkewajiban membayar sebesar 74 miliar. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi akan ada potensi kerugian bagi Perum Perumnas yang besar.
- PT. Pelita Propertindo/Apartemen Palazzo telah dipailitkan sejak Januari 2010, sehingga yang memiliki hak mengurus aset yang dikuasai tersebut adalah Kurator. Saudara Bernard Nainggolan (Kurator) sedang menginventarisir data berkenaan dengan pengelolaan PT. Pelita Propertindo Sejahtera.
- Kondisi PT. Pelita Propertindo Sejahtera/Apartemen Palazzo telah berdampak bagi PT. Oceania Development yang diwakili 3 (tiga) pemegang saham utama, yaitu : Ny. Lily The Hok Bing (50%), saudara Ahmadin dari PT. PPS (40%) dan Saudara Usman (10%).
- Saat ini ada beberapa calon investor yang berminat, dalam RUPS tanggal 27 September 2010, salah satu investor yaitu Agung Podomoro Group (APG) telah bersepakat dengan Kurator untuk membeli saham sebesar 40% senilai 130 Miliar dan telah memberikan Down Payment sebesar 10 Miliar. Namun saudara The Hok Bing tidak setuju atas pengambil alihan saham tersebut. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut direncanakan RUPS lanjutan pada tanggal 11 Oktober 2010 mendatang.

PT. Jakarta International Expo

Menyangkut aset negara di Komplek Kemayoran yang dikelola oleh PT. Jakarta International Expo, atas posisi saham 5% milik Pemerintah yang hilang, belum dapat dituntaskan. Kehadiran Komisaris PT. Jakarta

International Expo meskipun membawa informasi tertulis dari Direktur Utama PT. JIE, tetapi dianggap tidak merepresentasikan PT. JIE karena tidak dapat mengambil keputusan.

2. PT. Oceania Development (OD) menyampaikan beberapa hal :

- Situasi internal yang dihadapi PT. OD cukup berat, karena antara pemegang saham bersepakat untuk melepas saham PT. PPS sebanyak 40% kepada pihak lain yang sanggup membeli saham dan membangun Apartemen Palazzo.
- Terdapat beberapa investor yang menawarkan untuk membeli saham PT. PPS, yaitu PT. Aman Sentosa, Bakrie Group dan Agung Podomoro Group (AGP). Atas tawaran tersebut dipilih Agung Podomoro Group, karena bisa menyelesaikan permasalahan dan penyelesaian pembangunan Apartemen Palazzo, dengan perjanjian menyetor dana awal pembayaran sebesar 10 Miliar (sudah mendrop dana ke Kurator). Namun menghadapi kendala karena pemilik saham 50% The Hok Bing (diketahui bahwa nama tersebut tidak ada dalam kepemilikan saham, tetapi tertulis atas nama Junaidi Lesmana, Ipar The Hok Bing) telah menghalangi penjualan tersebut.
- Dalam RUPS tanggal 27 September 2010, The Hok Bing belum memberikan persetujuan untuk melepaskan saham 40% dan lebih cenderung memilih untuk dipailitkan. Sementara pihak pemegang saham lainnya memilih melanjutkan pembangunan apartemen tersebut.
- Melalui Ny Lily (Istri The Hok Bing) dalam RUPS tanggal 27 September 2010 hendak membeli saham PT. PPS sebanyak 40% dengan pembayaran tunai, tetapi tidak disetujui Kurator. PT. PPS yang diwakili Kurator lebih tertarik menjual sahamnya 40% kepada Agung Podomoro Group (melalui anak perusahaannya) senilai 130 Miliar dengan cara mencicil, mulai Oktober 2010 sebesar 10 Miliar, Desember 2010 sebesar 50 miliar, Januari 2011 sebesar 20 Miliar, dan Februari 2011 sebesar 50 Miliar.

3. PT. Pelita Propertindo Sejahtera (Diwakili Kurator), menyampaikan beberapa hal:

- Fungsi Kurator dalam rangka pengamanan dan memaksimalkan penggunaan aset/saham pailit, serta bagaimana saham menjadi bernilai.
- Direksi PT. PPS mengajukan usulan perdamaian yang dimungkinkan oleh Undang-Undang.
- Rapat Kreditur sudah dilaksanakan 3 (tiga) kali, tetapi belum mengambil keputusan untuk menerima atau menolak proposal perdamaian. Jika ditolak maka dengan sendirinya PT. PPS secara otomatis pailit, sedangkan jika diterima maka pengadilan akan mengesahkan untuk mengangkat kepailitannya.
- Terkait penjualan saham PT. PPS yang berada di PT. OD dinilai strategis, karena peluang diadakannya perdamaian dan kelayakan perdamaian tergantung dari hasil penjualan maksimum. Jika penjualan tidak maksimum maka kemungkinan proposal perdamaian akan ditolak karena menyangkut sumber pembiayaan.
- Terdapat kesulitan teknis dalam menyeleksi pembelian saham. Dimana dalam pengambilan keputusan tentunya penawaran yang tinggi menjadi

pertimbangan untuk menentukan pembelian saham 40% agar Apartemen Palazzo dapat terbangun karena menunggak selama 6 tahun.

- Pertimbangan Kurator dalam memilih investor adalah yang sanggup membeli saham 40% dengan harga tinggi, serta menyatakan kesanggupannya membangun Apartemen Palazzo.

4. Perum Perumnas (PP), menyampaikan beberapa hal:

- Terkait kerjasama dengan PT. PPS (saat ini dalam proses pengadilan) yang meninggalkan utang, dimana saat ini mencapai per-akhir September sebesar Rp72.888.198.297,-, belum termasuk kewajiban lain, akibat adanya kemungkinan selisih harga jual sebesar 5 Miliar dari harga jual atas kesepakatan kontrak dengan Perum Perumnas.
- Perum Perumnas harus membayar kewajiban bunga sebesar 800 juta/bulan. Dalam penjaminan ini, Perum Perumnas telah mengagunkan HGB diatas HPL milik Sekretariat Negara, yaitu berupa ruko dan sertifikat tanah. Terhadap penyelesaian ini, Perum Perumnas hanya mendukung opsi pada penyelesaian utang secepatnya, termasuk komitmen atas penyelesaian apartemen tersebut.
- Perum Perumnas saat ini belum bisa melepaskan izin pemberian HGB kepada PT. PPS, sepanjang belum melunasi pinjaman beserta bunga bank, disamping pihak bank juga belum mengizinkan sebelum menyelesaikan kewajibannya.
- Proses perdamaian yang diusulkan, diharapkan nantinya mampu membayar utang kepada Perum Perumnas, melalui pembayaran yang dapat dilakukan secara penuh, atau dipindahtanggankan atau dialihkan pinjaman kewajiban utang tersebut kepada pihak lain.
- Perum Perumnas telah melakukan rapat dengan kreditur pada tanggal 30 September 2010 dimana bersepakat menerima opsi tentang penetapan investor yang dianggap mampu menyelesaikan permasalahan lebih baik tanpa merugikan Perum Perumnas yang berakibat pada kerugian negara.
- Perum Perumnas telah menembuskan surat kepada Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI atas status utang PT.PPS kepada Perum Perumnas.

5. PT. Jakarta International Expo (JI Expo), menyampaikan beberapa hal:

- PT. Jakarta International Trade Fair (JITF) adalah pengelola pertama YPPRJ. Dimana komposisi pemegang sahamnya adalah : Jakarta Development Corporation (JDC) sebesar 42%, PT. Jaya Nusa Pradana (JNP) sebesar 52,5% dan Badan Pengelola Kompleks Kemayoran (BPKK) sebesar 5%.
- Untuk dana pembangunan PRJ, PT. JITF meminjam dari Industry Bank of Japan (IBJ) yang disalurkan melalui JDC sebesar kurang lebih US\$ 120 Juta berdasarkan Loan Agreement tertanggal 8 Oktober 1990, dengan jaminan SHGB Nomor 1287 dan SHGB Nomor 543 beserta seluruh bangunan yang ada diatasnya, melalui pemasangan akta hipotik (Hak Tanggungan/Mortgage).

- Selama beroperasi PT. JITF mengalami kerugian hingga mencapai 1,1 Triliun atau sekitar US\$ 130 Juta, sehingga tidak bisa membayar kewajiban hutangnya kepada JDC, akibatnya mengalami gagal hutang kepada IBJ. Industry Bank of Japan (IBJ) merger dengan bank-bank di Jepang, hingga terbentuk Mizuho Bank, kemudian Mizuho Bank melalui Kurator mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jakarta untuk melakukan eksekusi lelang terbuka atas Hak Tanggungan atas aset-aset PT. JITF berupa SHGB Nomor 1287 dan SHGB Nomor 543.
- Berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara beserta Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta I dan II, PT. JI Expo dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 142/2003 dan Nomor 217/2003 tertanggal 20 November 2003.
- Setelah menerima tanah dan bangunan Arena PRJ, BPN atas permohonan PT. JI Expo melakukan balik nama atas SHGB tersebut kepada PT. JI Expo pada Tahun 2004.
- Setelah ditunjuk sebagai pemenang lelang tanggal 2 Desember 2003, PT. JI Expo telah melakukan pembayaran secara tunai seluruh biaya lelang sebesar Rp984.963.740.000,-
- Atas dasar pertimbangan tersebut, PT. JI Expo merasa tidak memiliki kewajiban untuk menyerahkan 5% sahamnya kepada BPKK, karena dalam Risalah tersebut tidak mencantumkan adanya kewajiban bagi pemenang lelang untuk menyerahkan sahamnya sebesar 5% kepada BPKK. Serta menyerahkan saham kepada DKI Jakarta.
- Pemenang lelang Arena PRJ diperoleh melalui lelang di Tokyo kemudian dilelang kembali di Jakarta dan PT. JI Expo telah membayar tinggi, atas pengelolaan tersebut. Sehingga kemenangan lelang tersebut bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap.
- PT. JI Expo telah sepakat memberikan saham sebesar 13,125% ke Provinsi DKI Jakarta dalam bentuk hibah, karena ada Peraturan Daerah yang menghubungkan antara Penyelenggaraan Jakarta Fair dengan Arena PRJ melalui barter, serta bersepakat dalam jangka waktu panjang, diharapkan nilai saham dapat mencukupi nilai saham tersebut. Dalam jangka waktu 8 tahun PT. JI Expo belum mampu membayar deviden kepada para pemegang saham.
- Dampak dari barter tersebut, berkembang wacana yang salah dimana menuduh PT. JI Expo tidak mau membayar keuntungan dari nilai saham kepada DKI Jakarta, padahal nilai saham yang diberikan sebesar 50 Miliar dimana pada saat kegiatan Jakarta Fair (Tahun ke-1 s.d ke-6) hasilnya masih terhitung negatif. PT. JI Expo dituduh tidak mau membayar uang kepada pemerintah, padahal pajak yang sudah dibayar puluhan miliar kepada Provinsi DKI Jakarta. Hal ini meninggalkan trauma bagi PT. JI Expo untuk bekerjasama memberikan saham kepada Pemerintah, belum lagi prosedurnya harus melewati Persetujuan DPRD DKI Jakarta.
- Saat ini PT. JI Expo diminta untuk membayar saham 5% kepada Sekretariat Negara, PT. JI Expo merasa keberatan karena antara keduanya tidak terikat secara ekonomi yang dibarter.

- Status HGB adalah milik negara dan jika berakhir akan kembali ke Negara, berbeda dengan hak milik. Terkait dengan PT. JI Expo waktu terjadi jaminan Sekretariat Negara sudah memberikan fasilitas berupa *otomatis renewal* yaitu komitmen yang terbangun antara pemerintah kepada Bank (Kreditur) dalam bentuk surat. Dimana disepakati jika HGB berakhir akan diperpanjang secara otomatis tanpa harus kembali lagi meminta izin kepada Sekretariat Negara.
- Rencana kedepan, Arena PRJ akan dikembangkan sesuai konsep dasar antara Pemerintah Pusat dan Provinsi DKI Jakarta sebagai kawasan Pusat Niaga (Center Business Distric).

III. KESIMPULAN/PENUTUP

Setelah Sekretaris Menteri Sekretaris Negara, Pusat Pengelolaan Kawasan Kemayoran, Perum Perumnas, PT. Pelita Propertindo Sejahtera, PT. Oceania Development, dan PT. Jakarta International Expo menyampaikan paparan dan penjelasannya serta Pimpinan dan Anggota Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI menyampaikan masukan dan pendapat dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI meminta kepada Sekretariat Negara Cq PPKK untuk mendalami perihal *otomatic renewal* terhadap HGB di atas HPL pada kasus PT. Jakarta International Expo dan hilangnya saham negara ketika terjadi peralihan dari PT. Jakarta International Trade Fair ke PT. Jakarta International Expo serta Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI meminta kepada Sekretariat Negara Risalah Lelang HGB diatas HPL dari PT. Jakarta International Trade Fair ke PT. Jakarta International Expo.
2. Dengan adanya dugaan HGB di atas HPL yang dijaminan ke Bank tanpa rekomendasi dari Sekretariat Negara, Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI meminta kepada Menteri Sekretaris Negara Cq PPKK untuk mengamankan aset-aset negara tersebut jangan sampai hilang dan meminta Sekretariat Negara menelusuri, dan mendalami dan melaporkan ke Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI.
3. Panja Aset-Aset Negara Komisi II DPR RI meminta kepada Kurator untuk melanjutkan langkah-langkah penyelesaian terhadap kasus PT. Pelita Propertindo Sejahtera dengan tetap memperhatikan hak-hak konsumen secara adil serta berkoordinasi dengan Sekretariat Negara.

Rapat ditutup Pukul 18.30 WIB.

**JAKARTA, 5 OKTOBER 2010
PIMPINAN PANJA ASET-ASET NEGARA
KOMISI II DPR RI
PIMPINAN RAPAT,**

t.t.d.

**H. CHAIRUMAN HARAHAP, SH.,MH
A-178**