

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
APARTEMEN SEMANAN INDAH**

TESIS

EVYTA CHANDRA, SH.

0606007390



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
APARTEMEN SEMANAN INDAH**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)**

EVYTA CHANDRA, SH.

0606007390



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**

**LAND PROCUREMENT FOR APARTMENT SEMANAN
INDAH**

THESIS

**Presented as one of the requirements to obtain Master
Degree of Notary**

EVYTA CHANDRA

0606007390



**INDONESIA UNIVERSITY
FACULTY OF LAW
MASTER DEGREE OF NOTARY PROGRAM
DEPOK
JANUARY 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Evyta Chandra
NPM : 0606007390

Tanda Tangan : 

Tanggal : 12 Januari 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Evyta Chandra, SH.
NPM : 0606007390
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis :

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN APARTEMEN SEMANAN INDAH

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni SH., M.Kn
Penguji : Darwani Sidi Bakaroeddin, SH.
Penguji : R. Ismala Dewi, SH., M.H.

Ditetapkan di : Depok
Tanggal :

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Magister Kenotariatan (M.Kn) Jurusan Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

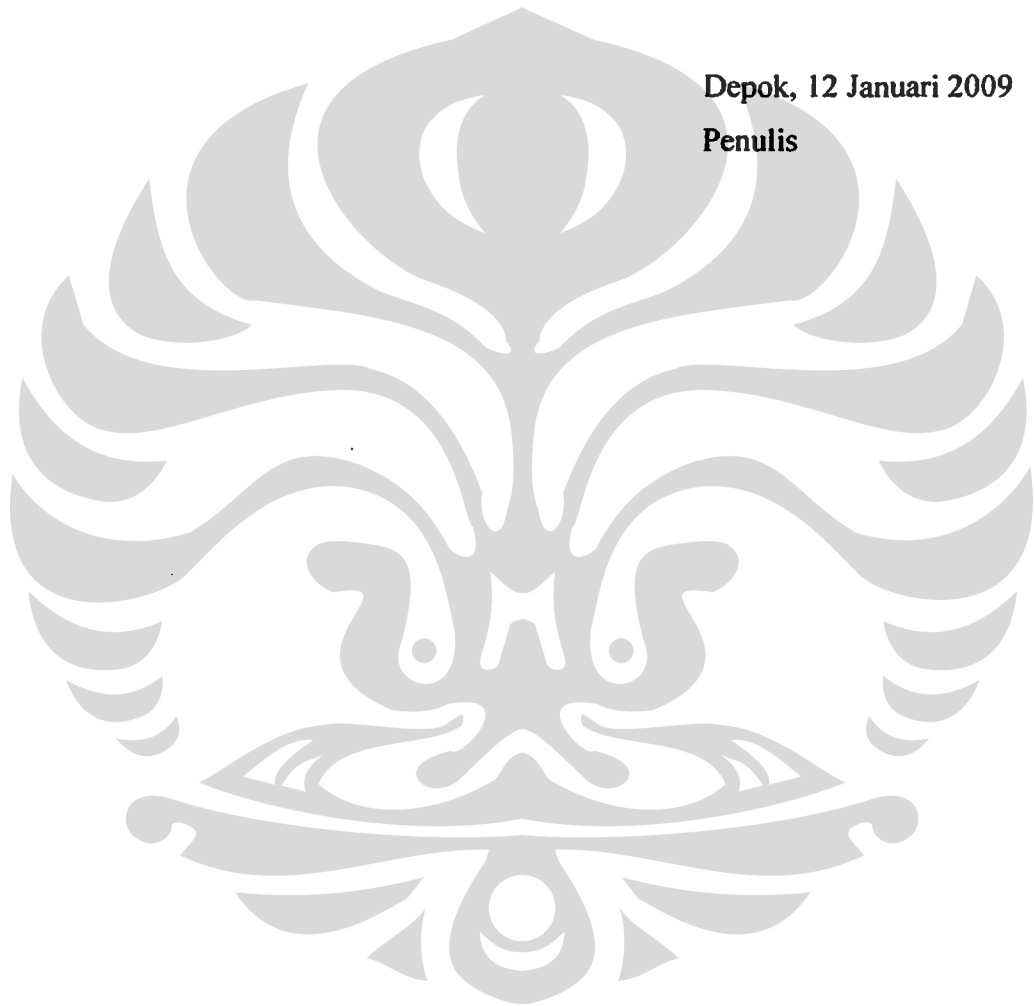
1. Prof. Safri Nugraha, SH., LL.M, Ph.D, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, CN., MH. Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Ibu Enny Koeswarni SH., M.Kn. selaku pembimbing tesis yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis.
4. Tim Dosen Penguji yang telah menguji tugas akhir Tesis ini.
5. Para Dosen dan Staff Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
6. Bapak Diar, selaku karyawan PT. X yang sudah memberikan informasi dan data-data yang diperlukan penulis dalam menulis Tesis ini.
7. Keluarga Penulis, Papa (Hinardi Djajahardja, SE.), Mama (Sumiyati), ii Kikin, kakak-kakakku (Rahmat Chandra, Kurniawan, Hendri&Dita, Martin Ferlando&Melyana, Ci Lita&Ko Robby, Ci Gemma&Ko Rudy, Ci Lanny&Ko Dharma, Ci Pia), adikku (Jane Sara Agustina, dan semua keluarga besarku.
8. Ko Hardi, E4 (Elisa, Esti,Elly), Emilyya, Susan, Oka, Dian, Cing Ita, Herlina, Indah, Kiki, Maryanti, Stephan, Wira, Iin, Imelda, Richard, Frans, Alex, Dodo, Yudi, Arden, Pandu, Putu, Jeffry, Pikacuers, FA Bojong Indah, serta semua teman-temanku yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
9. Rekan-rekan satu bimbingan, Hendro, Tri Leksono, Mularsi, Effi, yang telah bersama-sama menjalani kesibukan menyusun tesis.

10. Rekan-rekan angkatan 2006 Magister Kenotariatan yang telah menjalani masa kuliah bersama penulis..

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 12 Januari 2009

Penulis



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

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

Nama : Evyta Chandra, SH.
NPM : 0606007390
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN APARTEMEN
SEMANAN INDAH**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 12 Januari 2009

Yang Menyatakan



(Evyta Chandra, SH.)

ABSTRAK

Nama : Evyta Chandra, SH.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen
Semanan Indah

Tesis ini membahas mengenai pembangunan Apartemen Semanan Indah. Dalam rangka melaksanakan pembangunan, tanah adalah salah satu sarana yang terpenting dimana pengadaan tanah untuk kebutuhan pembangunan perlu diperhatikan. Pengadaan tanah ialah rangkaian kegiatan yang diawali dari perolehan, ijin – ijin yang diperlukan sampai dengan perolehan tanah secara *legal*. Asas – asas umum pengadaan tanah merupakan dasar berlakunya penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional kita kepada para pemegang hak atas tanah. Dalam Apartemen Semanan Indah asas – asas umum pengadaan tanah telah diperhatikan dengan baik oleh pihak penyelenggara. PT. X dalam memperoleh tanah untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah sudah mematuhi peraturan yang berlaku dalam Hukum Tanah Nasional kita yaitu dengan menggunakan alas hak guna bangunan dalam pembangunan tersebut. PT. X berusaha mendirikan apartemen sesuai dengan peruntukannya dan kegunaannya sesuai dengan Undang – Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, hanya saja pelaksanaan penjualan terhadap satuan atas rumah susun mengacu pada Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yaitu sebelum bangunan selesai satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah sudah dapat dipasarkan kepada calon pembeli dengan menggunakan pemasaran *off Plan*, yaitu pemasaran atas satuan rumah susun yang dilakukan dalam keadaan rumah susun belum selesai dibangun, PT. X mengacu pada Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut.

Kata Kunci :

Pengadaan Tanah

ABSTRACT

Name : Evyta Chandra, SH.
Program : Notary Magister
Title : Land procurement for Apartment Semanan Indah

In order to ruin and develop a project, land is one of the most important things where land procurement supports for the development of the project need to be concerned. Land procurement sequence begin with concessions process up to legalizing land concession. The laws foundation of land procurement is one of primary principal to get land authorization and laws/legal protection given by the Badan Pertahanan Nasional Land Law. Semanan Indah Apartment project has given the laws foundation of land procurement through their developer, PT. X. PT. X have fulfilled their primary obligation, bidding the primary principal which cause to be effective in the Badan Pertanahan Nasional Land Law, by utilize the structure authorization right coaster (alas hak guna bangunan). Nevertheless, the development of Apartment Semanan Indah held by PT. X and the apartment unit ownership by the purchaser have been finalized. PT. X acting as the apartment developer attempt to develop the apartment structure according to it's purpose and utility based on Government regulation no. 16-year 1985 regarding the apartment details, however the sluggishness process headed to the minister of public housing judgment No. 11/KPTS/1994 dated 17 November 1994 regarding the Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (apartment sluggishness regulation), where the developer able/authorized to sale the unit of the apartment Semanan Indah with off plan marketing process based on the minister of public housing judgment as mentioned in above.

Key words:

Land Procurement

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | vi |
| ABSTRAK | vii |
| ABSTRACT | viii |
| DAFTAR ISI | ix |
| 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Pokok Permasalahan | 8 |
| 1.3 Metode Penelitian | 8 |
| 1.4 Sistematika Penulisan | 9 |
| 2. PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN APARTEMEN SEMANAN INDAH | 11 |
| 2.1 Landasan Teori | 11 |
| 2.1.1 Pengertian Tanah Dan Pengadaan Tanah | 11 |
| 2.1.2 Asas-Asas Umum Dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah | 14 |
| 2.1.3 Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Pembangunan | 18 |
| 2.1.4 Penerapan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 | 29 |
| 2.2 Pembahasan Pokok Permasalahan | 31 |
| 2.2.1 Bagaimana Cara PT. X Memperoleh Tanah Untuk Pembangunan Apartemen Semanan Indah | 31 |
| 2.2.2 Cara Pembangunan Dan Pemilikan Satuan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 | 38 |
| 2.3 Analisa Terhadap Pokok Permasalahan | 50 |
| 2.3.1 Analisa Terhadap Upaya Yang Dilakukan Terhadap Perusahaan Dalam Memperoleh Tanah Untuk Pembangunan Apartemen Semanan Indah | 50 |
| Analisa Terhadap Pembangunan Dan Kepemilikan Hak Atas Satuan Apartemen Semanan Indah Oleh Pembeli Telah Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 | 52 |
| 3. PENUTUP | 57 |
| 3.1 Kesimpulan | 57 |
| 3.2 Saran | 63 |

DAFTAR REFERENSI

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia adalah Negara yang sedang berkembang, yang salah satu cirinya adalah pembangunan disegala bidang. Dalam bidang pertanahan dan pembangunan pada umumnya, perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan pembentuk kepribadian bangsa, baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dalam lingkungannya. Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan unsur penting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Pertambahan jumlah penduduk, kelangkaan tanah dan kemunduran kualitasnya, alih fungsi tanah dan semakin tajamnya konflik dalam penggunaan tanah antar berbagai sektor pembangunan dalam berbagai tingkatan : kemiskinan, sempitnya lapangan pekerjaan dan akses yang timpang dalam perolehan dan pemanfaatan tanah, serta semakin terdesaknya hak-hak masyarakat hukum adat, hanyalah beberapa contoh kenyataan yang harus dihadapi saat ini.¹ Pembangunan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas dalam lingkungan yang layak dan sehat dan layak huni serta memenuhi kebutuhan akan suasana yang memberikan rasa aman, damai, nyaman, tentram dan sejahtera.

Seiring berjalannya waktu, maka kebutuhan manusia kian kompleks sehingga yang mendasari manusia untuk mendirikan rumah makin beraneka ragam sesuai dengan kebutuhan. Rumah yang dapat memberikan rasa nyaman serta keamanan yang terjamin juga menjadi salah satu kriteria yang diinginkan masyarakat. Mengingat tanah semakin penting artinya bagi pelaksanaan pembangunan, baik dilihat dari aspek sosial, ekonomis maupun politis, maka pemerintah harus mampu menjamin tersedianya tanah untuk membangun prasarana dan sarana pembangunan. Undang-Undang Pokok Agraria memberikan

¹ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi, (Jakarta: *Buku Kompas*, 2001), hal. 45.

wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk pada tingkatan yang tertinggi²:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Di dalam kehidupan ini, setiap orang memerlukan sebidang tanah untuk membangun rumah maupun melakukan kegiatan lain dalam rangka memenuhi kebutuhan seperti pertanian, perkebunan dan lain-lain. Tanah yang diperlukan untuk keperluan tersebut meliputi tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruangan yang ada diatasnya.³ Mengingat kebutuhan akan pemukiman semakin meningkat setiap tahunnya, maka erat kaitannya dengan kependudukan seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhan dan rata-rata jumlah jiwa perkeluarga di Indonesia, karena pesatnya pertumbuhan penduduk tidak seimbang dengan penyediaan tanah yang terbatas untuk perumahan dan pemukiman.

Hal ini menjadi masalah pokok yang dihadapi oleh pemerintah dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, terutama di daerah padat penduduk. Salah satunya, kepadatan penduduk yang terjadi di Provinsi DKI Jakarta, maka pemerintah memerlukan konsep perumahan yang efisien dan efektif dalam pemanfaatan lahan.

Pemerintah juga harus tetap memperhatikan Rencana Tata Ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial sekitarnya. Sehingga pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah baik pusat maupun daerah, juga pihak swasta, koperasi dan masyarakat luas. Penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan, didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (untuk selanjutnya disingkat dengan UUD 1945) bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan

² I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta 1991), hal. 2.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.18.

dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat". Tujuan yang hendak dicapai, tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar bagi peningkatan kualitas hidup manusia, sehingga pengembangan perumahan yang sehat dan layak bagi masyarakat Indonesia merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya masyarakat. Program pengembangan perumahan ini bertujuan memantapkan sistem hunian bagi masyarakat melalui upaya menyempurnakan peraturan pengembangan perumahan dan sistem pembiayaan perumahan, mengembangkan pola subsidi yang efisien bagi masyarakat yang berpendapatan rendah, meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam penyediaan dan pembangunan perumahan.

Sasaran program adalah penyediaan rumah sehat dan menghindarkan spekulasi tanah untuk perumahan dan pemukiman, meningkatkan ketersediaan dana bagi pembiayaan perumahan yang berasal dari dana masyarakat, terciptanya pasar primer dan pasar hipotik sekunder yang berkualitas, terciptanya mekanisme subsidi perumahan yang efisien dan tepat sasaran sesuai dengan kemampuan keuangan pemerintah, meningkatkan kemudahan bagi masyarakat miskin dan berpendapatan rendah dalam mendapatkan hunian yang layak, meningkatkan investasi dibidang perumahan, serta terciptanya BUMN/ BUMD yang efisien, efektif, dan akuntabel serta terfokusnya kegiatan BUMN/ BUMD pada pembangunan atau penyediaan, pengelolaan hunian murah, dan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan.⁴ Garis Besar Haluan Negara menyebutkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas sehingga dapat meratakan dan menjangkau kehidupan masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan senantiasa memperhatikan rencana tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial disekitarnya.⁵

⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2000, Tentang Program Pembangunan Nasional (PROPENAS) Tahun 2000-2004, Penerbit C.V Eko Jaya, Jakarta 2001.

⁵ Arie S Hutagalung, Condominium Dan Permasalahannya, (Jakarta: badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal.1.

Dalam rangka peningkatan hasil guna tanah, seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk, maka perlu adanya pemanfaatan dan penataan atas tanah, sehingga dapat terasa manfaatnya oleh masyarakat pada umumnya. Meningkatnya pembangunan sektor perumahan dan pemukiman, maka secara otomatis makin berkurangnya lahan di kota terutama di kota-kota besar yang sarat penduduk seperti di DKI Jakarta. Dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal selain pembangunan perumahan dan pemukiman telah dikembangkan pembangunan perumahan seperti pada pembangunan Apartemen atau Rumah Susun, karena dengan adanya pembangunan Apartemen atau Rumah Susun dapat mengurangi penggunaan tanah agar lebih bermanfaat.

Untuk menghindari permasalahan yang akan timbul dalam pembangunan Apartemen atau Rumah Susun, maka perusahaan yang mengadakan pembangunan tersebut harus menyediakan tanah yang relatif luas tergantung dengan rencana pembangunannya. Pengertian Apartemen dalam hal ini Rumah Susun, menurut Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Menurut pendapat Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN tahun 1994, menyatakan bahwa "Rumah Susun" merupakan terjemahan dari kata-kata *condominium*, *flat*, atau *apartment*. *Kondominium* berasal dari kata *condominium*, *co* berarti bersama-sama, *dominium* berarti pemilikan. Walaupun di Negara Indonesia dipergunakan istilah seperti rumah susun, apartemen, flat, kondominium, namun dalam bahasa hukum semuanya disebut rumah susun, karena mengacu pada Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.⁶

⁶ Oloan Sitorus, *Balans Sebayang, Kondominium Dan Permasalahannya*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 1998), hal. 7-8.

Rumah susun apabila ditinjau dari sudut penggunaannya dapat dibagi menjadi tiga golongan, yaitu:⁷

1. Rumah susun hunian, yakni rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal;
2. Rumah susun bukan hunian, yakni rumah susun yang seluruhnya tidak berfungsi sebagai tempat tinggal, yakni berfungsi sebagai tempat usaha, pertokoan, perbelanjaan, perkantoran, dan lain-lain sepanjang di dalamnya mengandung sistem pemilikan perseorangan yang terpisah pada unit-unitnya yang diikuti dengan pemilikan bersama atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, yang semuanya mengacu pada Undang-Undang Rumah Susun;
3. Rumah susun campuran, yakni rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.

Sebelum dilakukan penyediaan tanah, perusahaan pembangunan harus menetapkan lokasi dan luas tanah. Penyediaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah bagi keperluan perusahaan pembangunan dengan memberikan imbalan kepada yang berhak. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya cukup disingkat UUPA) serta peraturan pelaksanaannya menyediakan berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan. Tata cara memperoleh tanah tersebut, dapat digunakan sesuai dengan status tanah yang tersedia dengan mengingat pula status calon pemegang haknya. Karena status subyeknya menentukan status tanah yang boleh dikuasainya, sekaligus menentukan pula tata cara memperoleh tanah yang dapat digunakan.

Perusahaan yang mengadakan pembangunan Apartemen atau Rumah Susun tersebut juga harus memperhatikan asas-asas umum yang berlaku dalam pengadaan tanah. Asas-Asas yang berlaku mengenai *penguasaan tanah dan perlindungan hukum* yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional (untuk selanjutnya disingkat HTN) kita kepada para pemegang hak atas tanah adalah:⁸

1. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh HTN;

⁷ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hal. 13-14.

⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 345.

2. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (“*ILLEGAL*”), tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU 51 Prp 1960);
3. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandaskan hak yang disediakan oleh HTN, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;
4. bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada:
 - a. gangguan oleh sesama anggota masyarakat: Gugatan perdata melalui pengadilan negeri atau meminta perlindungan hukum kepada Bupati/Walikota/mayor menurut UU 51 Prp 1960 diatas;
 - b. gangguan oleh penguasa: Gugatan melalui pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara;
5. bahwa *dalam keadaan biasa*, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, harus melalui musyawarah untuk **mencapai** kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;
6. bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, *dalam keadaan biasa* untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga *penawar pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri*, seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPdt;
7. bahwa *dalam keadaan memaksa*, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedangkan *musyawarah* yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya,

dengan menggunakan *acara pencabutan hak*, yang diatur dalam UU 20/1961;

8. bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan;
9. bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa sehingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Karena ada kemungkinan tanah yang akan dibangun perumahan dan pemukiman oleh perusahaan tersebut adalah tanah yang dilekati hak-hak atas tanah yang telah dihaki oleh seseorang maupun sekelompok masyarakat, sehingga diperlukan upaya pelepasan tanah atau dengan upaya jual beli maupun dengan tukar menukar, sesuai dengan kebutuhan yang berlaku.

Dalam rangkaian kegiatan pengadaan tanah, diperlukan pula suatu pengaturan, dengan tujuan:

1. Agar pengadaan tanahnya dilaksanakan secara tertib:
 - a. Kegiatan perolehan tanahnya di lokasi yang ditetapkan dalam ijin lokasi;
 - b. Perolehan tanahnya tidak dengan cara paksaan atau penipuan;
 - c. Harus bermusyawarah dan disepakati bersama besarnya imbalan atau harga tanahnya, dan harus layak.
2. Mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari:
 - a. Dicegah terjadinya cacat hukum;
 - b. Harga tanah atau imbalan benar-benar di bayar lunas;
 - c. Tidak dibenarkan pemilik tanah menandatangani kertas materai kosong.
3. Melindungi yang empunya tanah:
 - a. Bahwa tanah yang dipunyai dengan hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum (apabila surat bukti kepemilikannya lengkap atau telah bersertipikat);

- b. Bahwa sebagian besar belum ada surat tanda bukti haknya (bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat).⁹

Dalam pembangunan terhadap Rumah Susun selain memperhatikan asas-asas umum dalam pengadaan tanah juga harus menerapkan pembangunan tersebut sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, salah satunya adalah Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 mengenai Rumah Susun. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka, penulis hendak mengemukakan tentang pembangunan Apartemen Semanan Indah, apakah telah sesuai dengan asas-asas umum pengadaan tanah yang diberikan oleh HTN dan penerapan Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 mengenai Rumah Susun.

1.2 Pokok Permasalahan

Adapun yang ingin penulis rumuskan sebagai permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pembangunan Apartemen Semanan Indah yang telah dilekati oleh hak atas tanah oleh sekelompok masyarakat, menurut asas-asas umum dalam pengadaan tanah?
2. Bagaimanakah pembangunan Apartemen Semanan Indah dan kepemilikan hak atas apartemen oleh pembeli, menurut Undang-Undang nomor 16 tahun 1985?

1.3 Metode Penelitian

Penelitian hukum dalam penulisan tesis ini dilakukan secara normatif, yaitu melalui sumber dari studi kepustakaan dan yang digunakan adalah bahan-bahan yang oleh penulis di dapat melalui buku-buku, peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan pengadaan tanah terhadap pelaksanaan pembangunan Rumah Susun, teori yang berlaku, maupun artikel dari para pakar hukum dan lain sebagainya. Bertujuan untuk meneliti tentang asas-asas umum di dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan asas-asas hukum menurut Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 dalam pembangunan Apartemen Semanan Indah.

⁹ Irene Eka Sihombing, *Diktat Mata Kuliah Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2002), hal. 1.

Penulis menggunakan dua jenis data. Pertama, data primer yaitu dengan melakukan wawancara kepada beberapa pegawai kantor PT. X yang mendirikan Apartemen Semanan Indah. Kedua, data sekunder yang terdiri dari sumber hukum primer berupa peraturan perundang-undangan. Salah satunya adalah Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Serta Sumber hukum sekunder lainnya berupa buku, artikel ilmiah, tesis dan lainnya yang merupakan bahan-bahan yang berkaitan dengan sumber primer diperoleh dari kepustakaan. Sumber hukum tersier berupa buku panduan yang dapat memberi petunjuk berupa buku petunjuk untuk melakukan suatu penelitian. Data Metode analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata.¹⁰

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ilmiah ini akan diuraikan secara garis besar, dimana bab-bab tersebut saling berkaitan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Bab I Pendahuluan, berisi sub-bab sub-bab yakni latar belakang berupa masalah, pokok permasalahan, metode penelitian yakni mengenai metode-metode apa yang akan digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian ini dan mengenai sistematika penulisan.

Bab II Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen Semanan Indah memaparkan lebih lanjut mengenai beberapa sub bab, yakni:

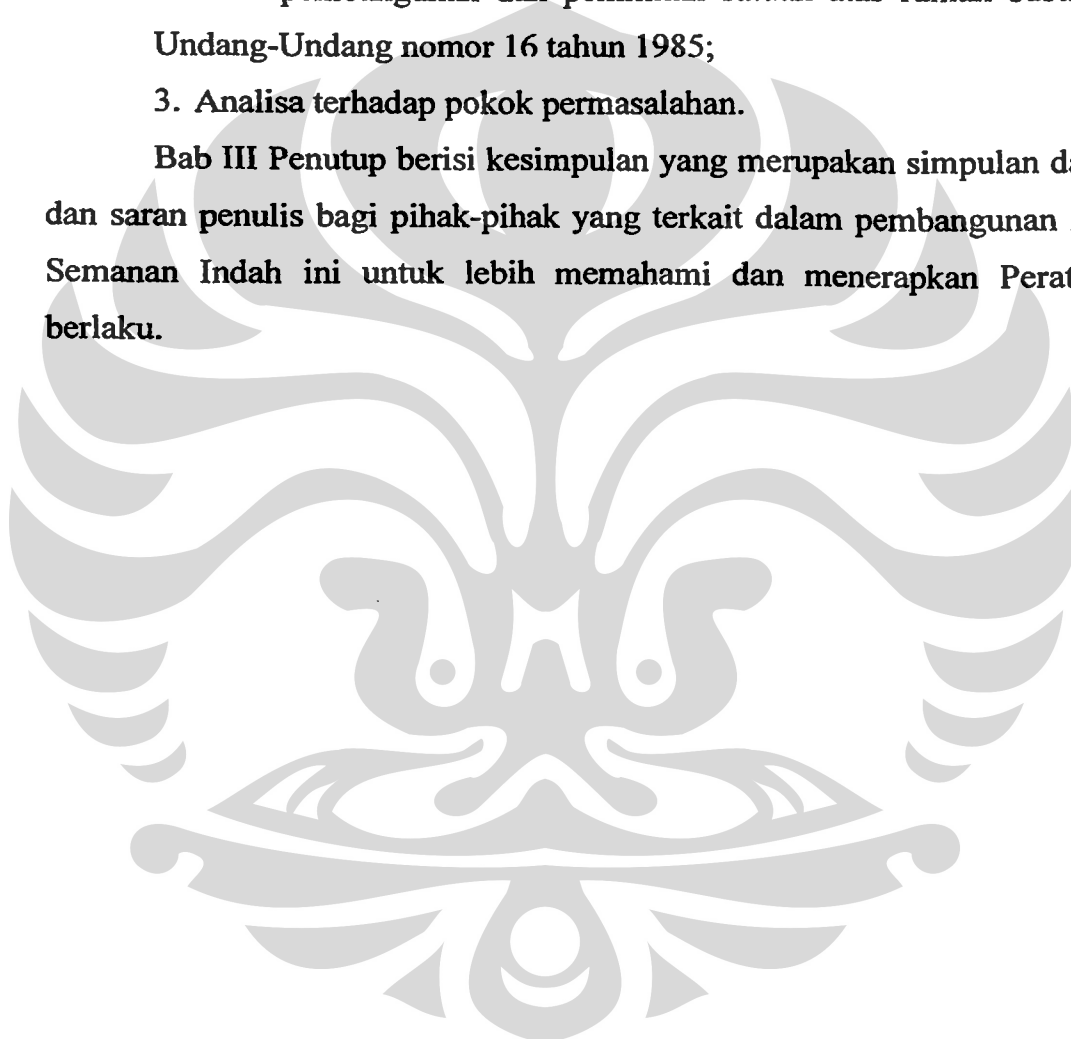
- a. Landasan Teori: mengenai pengertian tanah, hak atas tanah, tata cara perolehan tanah: Jika yang tersedia Tanah Negara, harus ditempuh dengan cara Permohonan hak; Jika yang tersedia tanah hak, ditempuh dengan cara Pemindehan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah; Pembebasan hak seperti yang diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 55 tahun 1993 telah dicabut namun tata cara pelaksanaannya masih berlaku dan diganti dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005; Pencabutan hak seperti yang diatur dalam Undang-Undang

¹⁰ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, cet. III, (Jakarta: Universitas Indonesia 1986), hal. 32

nomor 20 tahun 1961. Serta teori mengenai pengertian pengadaan tanah dan penerapan Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

- b. 1. Bagaimana cara PT. X memperoleh tanah untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah, apakah sudah sesuai dengan asas-asas umum pengadaan tanah;
2. Cara pembangunan dan pemilikan satuan atas rumah susun menurut Undang-Undang nomor 16 tahun 1985;
3. Analisa terhadap pokok permasalahan.

Bab III Penutup berisi kesimpulan yang merupakan simpulan dari tesis ini dan saran penulis bagi pihak-pihak yang terkait dalam pembangunan Apartemen Semanan Indah ini untuk lebih memahami dan menerapkan Peraturan yang berlaku.



BAB 2

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN APARTEMEN SEMANAN INDAH

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pengertian Tanah Dan Pengadaan Tanah

Sebutan *Tanah* dalam bahasa kita dapat dipakai dalam beberapa arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut kamus besar bahasa Indonesia (1994) *Tanah* adalah:¹¹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Pengertian “tanah” itu sendiri dimana dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA). Dalam Pasal 4 UUPA Dinyatakan bahwa:

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah.

Yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian tanah menurut pengertian yuridis adalah permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yaitu bagian tertentu dari permukaan bumi

¹¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.19.

yang menurut satuan-satuan yang terbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar tertentu.¹²

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata, sehingga tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur, agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.¹³

Kaitannya dengan pembangunan tersebut adalah tanah yang memberikan peranan penting dalam mendorong laju pertumbuhan masyarakat dan memberikan peranan yang cukup potensial yang dapat mengembangkan ruang dan penggunaan suatu kebutuhan yang tepat dengan pembangunan Nasional. Pengadaan tanah (penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan) menurut Irene Eka Sihombing adalah rangkaian kegiatan yang diawali dari perolehan ijin-ijin yang diperlukan sampai dengan perolehan tanah secara *legal*.¹⁴

Penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan, didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dimana tujuan yang hendak dicapai: Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia (RI) dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran

¹² Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 449.

¹³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Badan Penerbit Universitas Trisakti, 2002), hal. 4.

¹⁴ Irene Eka Sihombing, *Diktat Mata Kuliah Pengadaan Tanah*, (Jakarta : 2002), hal.1.

rakyat Indonesia terpenuhi apabila kebutuhan primer rakyat Indonesia terhadap tanah dapat terpenuhi.

Adapun kebutuhan rakyat Indonesia yang Primer adalah:¹⁵

- a. Penyediaan tanah untuk perumahan (WISMA).
- b. Penyediaan tanah untuk kegiatan usaha (KARYA), baik dikota maupun didesa, baik yang dipergunakan pemerintah maupun swasta.
- c. Penyediaan tanah untuk sarana perhubungan (MARGA).
- d. Penyediaan tanah untuk sarana rekreasi (SUKA).
- e. Penyediaan tanah untuk pertahanan dan keamanan, Kegiatan keagamaan, Pendidikan, Kesenian, Kebudayaan, Ilmu pengetahuan, dan lain-lainnya (PENYEMPURNA).

Pendapat Sunaryo Basuki, Pengadaan tanah adalah menguasai dan menggunakan tanah yang dilandasi salah satu hak atas tanah tersebut merupakan apa yang disebut penguasaan dan penggunaan tanah yang legal yang dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik dari pihak warga masyarakat, maupun dari pihak penguasa sekalipun, oleh karena itu jika diperlukan tanah yang telah dikuasai secara legal oleh suatu pihak, baik bidang tanah tersebut hanya dapat diperoleh dengan persetujuan pemegang haknya (secara musyawarah), baik dengan cara pemindahan hak ataupun pembebasan tanah.¹⁶ Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan yuridis/ landasan haknya, dengan demikian akan tercipta suatu hubungan hukum yang konkrit antara pemegang hak atas tanah yaitu pemilik tanah dengan tanah yang dikuasainya.

¹⁵ *Ibid*, hal. 1-2.

¹⁶ Sunaryo Basuki, *Diktat Tata Cara Memperoleh Tanah*, (Jakarta :2001), hal.1.

2.1.2 Asas-Asas Umum Dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Asas-asas dasar hukum agraria dewasa ini tersebar dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan UUPA. Asas-asas tersebut akan tetap mendasari Hukum Tanah Nasional (yang selanjutnya disingkat HTN), yaitu :¹⁷

1. Asas religiositas yang memperhatikan unsur-unsur yang berdasar pada hukum agama (konsiderans berpendapat, Pasal 1 dan 49 UUPA);
2. Asas kebangsaan, yang mendahulukan kepentingan nasional, dengan memberi kesempatan kepada pihak asing menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan usahanya, yang bermanfaat bagi kemajuan dan kemakmuran bangsa dan Negara (Pasal 9, 20 dan 55 UUPA);
3. Asas demokrasi, dengan tidak mengadakan perbedaan antar gender, suku, agama dan wilayah (Pasal 4 dan 9 UUPA);
4. Asas Pemerataan, pembatasan dan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah yang tersedia (Pasal 7,11 dan 17 UUPA);
5. Asas kebersamaan dan kemitraan dalam penguasaan dan penggunaan tanah dengan memberdayakan golongan ekonomi lemah, terutama para petani (Pasal 11 dan 12 UUPA);
6. Asas kepastian hukum dan keterbukaan dalam penguasaan dan penggunaan tanah serta perlindungan hukum bagi golongan ekonomi lemah, terutama para petani (Pasal 11,13 dan 19 UUPA);
7. Asas penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai sumber daya alam yang strategis secara berencana, optimal, efisien, dan berkelanjutan, dalam rangka meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan bersama dengan menjaga kelestarian dan lingkungannya (Pasal 13 dan 14 UUPA);

¹⁷ Ibid, hal. 34-35.

8. Asas kemanusiaan yang adil dan beradab dalam penyelesaian masalah-masalah pertanahan sesuai dengan sila kedua Pancasila.

Adapun Asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan *perlindungan hukum* yang diberikan oleh HTN kita kepada para pemegang hak atas tanah adalah:¹⁸

1. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh HTN;
2. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (“*ILLEGAL*”), tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU 51 Prp 1960);
3. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandaskan hak yang disediakan oleh HTN, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;
4. bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada:
 - a. gangguan oleh sesama anggota masyarakat: Gugatan perdata melalui pengadilan negeri atau meminta perlindungan hukum kepada Bupati/ Walikota/Walikota menurut UU 51 Prp 1960 diatas;
 - b. gangguan oleh penguasa: Gugatan melalui pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara;
5. bahwa *dalam keadaan biasa*, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;
6. bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, *dalam keadaan biasa* untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 345.

paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga *penawar pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri*, seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPdt;

7. bahwa *dalam keadaan memaksa*, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedangkan *musyawarah* yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan *acara pencabutan hak*, yang diatur dalam UU 20/1961;
8. bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan;
9. bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa sehingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Dalam rangkaian kegiatan Pengadaan Tanah, dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku. Pada Tanggal 17 Juni 1993 diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang "Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ini telah dicabut namun tata cara pelaksanaannya masih berlaku dan diganti dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia pada tanggal 3 Mei 2005 yang mengatur mengenai "Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", menimbang:

1. bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah maka pengadaannya perlu dilakukan secara tepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
2. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum;
3. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengertian pengadaan tanah dirumuskan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 yang menyatakan bahwa: "Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah".

Prosedur yang harus ditempuh dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan bahwa Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
2. Pencabutan hak atas tanah.

Persoalan mengenai kepentingan umum secara konsepsional memang sulit sekali untuk dirumuskan dan lebih-lebih kalau kita lihat secara operasional. Dalam rangka pengambilan tanah masyarakat penegasan tentang kepentingan umum yang akan menjadi dasar dan kriterianya perlu ditentukan secara tegas

sehingga pengambilan tanah-tanah dimaksud benar-benar sesuai dengan landasan hukum yang berlaku.¹⁹

2.1.3 Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Pembangunan

Berdasarkan Pasal 7 Undang - Undang nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun, rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Apabila tanah yang digunakan berstatus Hak Milik maka penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik yang bersangkutan sebelum menjual satuan - satuan rumah susun yang dibangunnya dalam rangka melindungi konsumen.

Jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan menginginkan seseorang menguasai tanah secara aman dan mantap, penguasaan yang mantap ditinjau dari aspek waktu/ lamanya seseorang dapat mempunyai/ menguasai tanahnya dan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut sedangkan penguasaan secara aman dimana berarti bebas/ dilindungi dari/ terhadap gangguan - gangguan ada upaya untuk menanggulangnya. Gangguan-gangguan tersebut dapat berasal dari sesama masyarakat yang menguasai tanah secara ilegal dan para penguasa pembangunan.

Dalam rangka melindungi hak-hak rakyat dari penguasa, bersumber dari UUPA telah dibuat perangkat ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang bagaimana penguasa dapat menguasai tanah yang diperlukannya apabila tanah tersebut dikuasai rakyat. Ketentuan-ketentuan itu adalah ketentuan-ketentuan tentang pembebasan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan pembebasan tanah dan ketentuan-ketentuan tentang pencabutan hak yang diatur dalam Undang-Undang nomor 20 tahun 1961 berdasarkan Pasal 18 UUPA. Pada dasarnya apabila penguasa ataupun pengusaha memerlukan tanah untuk keperluan apapun maka cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan harus melalui jalan

¹⁹ H. Abdurrahman, Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia (Edisi Revisi), (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 123.

musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah hingga dicapai suatu kata sepakat antara kedua belah pihak.²⁰

Di dalam pengadaan tanah untuk keperluan usaha dan keperluan pribadi terlebih dahulu harus memperhatikan hal - hal sebagai berikut:²¹

1. Proyeknya

Apa yang akan dibangun diatas sebidang tanah dalam hal ini perlu dibedakan proyek untuk kepentingan:

- a. Pribadi calon pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Kegiatan usaha/ bisnis
- c. Pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak mencari keuntungan sebagaimana yang ditetapkan dalam Keppres nomor 55 tahun 1993.

2. Lokasinya

Dalam rangka penetapan lokasi untuk pembangunan perumahan untuk kepentingan pribadi dan rumah tinggal harus memperhatikan peruntukkan dan penggunaan tanahnya di daerah tersebut, juga kesesuaiannya dengan Rencana Tata Ruang Kota daerah setempat. Rencana Tata Ruang Kota berkaitan dengan Rencana Tata Guna Tanah, dasar hukum Rencana Tata Guna Tanah terdapat dalam:

- a. Undang - Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960:
 - 1). Pasal 2 ayat 1,2,3 UUPA;
 - 2). Pasal 13 ayat 1 UUPA;
 - 3). Pasal 14 ayat 1 UUPA;
 - 4). Pasal 15 UUPA.

²⁰ Arie S. Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan), (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 95-96.

²¹ Sunaryo Basuki, *op.cit.*, hal.5-6.

b. Undang-Undang nomor 24 tahun 1992 Tentang Penataan Ruang.

Yang dimaksud dengan Tata Guna Tanah ialah rangkaian kegiatan-kegiatan penataan, peruntukkan, penggunaan dan penyediaan tanah secara berencana dan teratur sehingga diperoleh manfaat yang lestari, optimal, seimbang dan serasi untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan Negara. Pembangunan perumahan untuk kepentingan usaha dan bisnis harus diperlukan izin untuk pelaksanaan pembangunan, dimana untuk pembangunan perumahan didaerah luar DKI Jakarta sebelum mengajukan permohonan izin hak diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, terlebih dahulu dimohonkan Izin Prinsip kepada Pemerintah Daerah setempat atau Izin Prinsip diberikan oleh Bupati/ Walikota.

3. Status tanah yang tersedia

a. Tanah Negara

- 1). Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.
- 2). Belum pernah sama sekali dikuasai oleh pemegang hak.
- 3). Tanah garap atau tanah yang dikuasai bukan oleh pemegang haknya tapi adanya suatu perjanjian.
- 4). Berasal dari tanah hak yang sudah dibebaskan namun belum diajukan permohonan hak baru.

Dengan berkembangnya Hukum Tanah Nasional lingkup pengertian tanah-tanah yang di dalam UUPA disebut dengan tanah Negara juga mengalami perkembangan. Semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh Negara, diluar apa yang disebut tanah-tanah hak dan apa yang telah disebutkan

diatas. Sekarang ini ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya, ada kecenderungan untuk lebih memperinci status tanah-tanah negara itu, menjadi:²²

- 1) Tanah-tanah Wakaf, yaitu tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan.
- 2) Tanah-tanah Hak Pengelolaan, yaitu tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara kepada pemegang haknya.
- 3) Tanah-tanah Hak Ulayat, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat-masyarakat hukum adat teritorial dengan Hak Ulayat.
- 4) Tanah-tanah Kaum, yaitu tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat genealogis.
- 5) Tanah-tanah kawasan hutan yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan berdasarkan Undang-Undang Pokok Kehutanan. Hak penguasaan ini hakekatnya juga merupakan pelimpahan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara.

b. Tanah Hak, adalah tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak atas tanah. Tanah Hak dibagi menjadi:

- 1) Tanah Hak Primer, jenis-jenis tanah haknya berupa: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.
- 2) Tanah Hak Sekunder, jenis-jenis tanah haknya berupa: Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai atas Tanah, Hak Menumpang.

Berdasarkan uraian hak-hak atas tanah diatas, diadakan pengelompokkan hak-hak atas tanah dalam 2 kelompok yaitu:

²² Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 274-275.

1. Hak-hak atas tanah yang primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara. Hak-hak atas tanah primer meliputi:

A. Hak Milik

- a) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- b) Subyek pemegang hak
 1. Warga Negara Indonesia (tanpa membedakan asal keturunan).
 2. Badan-badan hukum yang ditunjuk khusus oleh pemerintah, yaitu:
 - a. Bank-bank Negara;
 - b. Koperasi Pertanian;
 - c. Badan Keagamaan;
 - d. Badan-badan Sosial.
- c) Peruntukannya
Memenuhi keperluan pribadi pemegang haknya.
- d) Jangka waktunya
Tidak terbatas.
- e) Kewenangan Subyek Pemegang Hak, yaitu:
 1. Menggunakan tanah Hak Miliknya untuk memenuhi keperluan pribadinya.
 2. Tanah Hak Milik juga dapat dialihkan kepada pihak lain, melalui perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, dan hibah wasiat.
 3. Pemegang tanah Hak Milik juga dapat menyewakan tanah Hak Miliknya kepada orang lain dengan dibebani Hak Sewa.
 4. Tanah Hak Milik dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.
 5. Tanah Hak Milik dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
 6. Tanah Hak Milik dapat diwakafkan
- f) Hak Milik hapus bila:
 1. Tanahnya jatuh pada Negara:
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.
 - b. Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya.
 - c. Karena ditelantarkan.

d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.

2. Tanahnya musnah.

B. Hak Guna Usaha²³

a) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

b) Subyek Pemegang Haknya

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan Hukum Indonesia (Perseroan Terbatas, Koperasi).

c) Peruntukannya

Pengembangan perusahaan pertanian dalam arti luas (perkebunan, perikanan dan peternakan).

d) Jangka Waktunya

1. Untuk mengembangkan tanaman biasa, jangka waktunya 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi 25 tahun.
2. Untuk mengembangkan tanaman keras, jangka waktunya 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi 25 tahun.

e) Kewenangan Subyek Pemegang Haknya

1. Mempunyai kewenangan untuk menggunakan sendiri tanahnya.
2. Tanahnya dapat dipindahkan pula kepada pihak lain melalui perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, ataupun hibah wasiat.
3. Pemegang tanah Hak Guna Usaha dapat menjadikan tanah Hak Guna Usahnya sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.
4. Tanah Hak Guna Usaha dapat diwariskan kepada ahli warisnya.

f) Hak Guna Usaha hapus bila:

1. Jangka waktunya berakhir;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;

²³ Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20.

7. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2.

C. Hak Guna Bangunan²⁴

a) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.

b) Subyek Pemegang Haknya

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum Indonesia.

c) Peruntukkannya

Dapat digunakan untuk membangun rumah tinggal, akan tetapi sebagian besar digunakan sebagai sarana kegiatan bisnis.

d) Jangka Waktunya

Jangka Waktu HGB adalah 30 tahun dan diperpanjang 20 tahun.

e) Kewenangan Subyek Pemegang Haknya

1. Pemegang tanah HGB mempunyai kewenangan untuk menggunakan sendiri tanahnya.
2. Tanah HGB dapat dipindahkan pula kepada pihak lain melalui perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, dan hibah wasiat.
3. Pemegang tanah HGB dapat menjadikan tanahnya sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.
4. Tanah HGB dapat diwariskan kepada ahli warisnya.

f) Hak Guna Bangunan hapus bila:

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2 UUPA.

²⁴ *Ibid*, Pasal 35-40.

D. Hak Pakai²⁵

a) Hak Pakai adalah hak yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah kepunyaan pihak lain.

b) Subyek Pemegang Haknya

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum Indonesia.
3. Warga Negara Asing.
4. Badan Hukum Asing.

c) Peruntukannya

Untuk membangun rumah tinggal, akan tetapi sebagian besar digunakan sebagai sarana kegiatan bisnis. Disamping itu tanah Hak Pakai diperuntukkan bagi kegiatan khusus, seperti pembangunan rumah ibadah, instansi pemerintah, departemen dan penyediaan sarana untuk kedutaan besar.

d) Jangka Waktunya

1. Tanah Hak pakai yang digunakan untuk keperluan khusus jangka waktunya selama diperlukan.
2. Untuk keperluan pribadi dan kegiatan usaha jangka waktunya 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi 20 tahun.

e) Kewenangan Subyek Pemegang Haknya

1. Mempunyai kewenangan untuk menggunakan sendiri tanahnya.
2. Tanahnya dapat dipindahkan pula kepada pihak lain melalui perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, ataupun hibah wasiat.
3. Pemegang tanah Hak Pakai dapat menjadikan tanah Hak Pakainya sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.
4. Tanah Hak Pakai dapat diwariskan kepada ahli warisnya.

2. Hak-hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber pada hak pihak lain.

A. Hak Guna Bangunan yang sekunder;

B. Hak Pakai yang sekunder;

C. Hak Gadai;

D. Hak Usaha Bagi Hasil;

²⁵ *Ibid*, Pasal 41-43.

E. Hak Menumpang;

F. Hak Sewa.

4. Tata cara memperolehnya

Undang - Undang dan peraturan pelaksanaannya menyediakan berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan. Tata cara memperoleh tanah tersebut dapat digunakan sesuai dengan status tanah yang tersedia dan dengan mengingat pula status calon pemegang haknya, karena status subyeknya menentukan pula tata cara memperoleh tanah yang dapat digunakan. Dalam rangka menggunakan tata cara memperoleh tanah perlu diperhatikan hal - hal yang disebut di bawah ini, mengingat penggunaan tata cara yang disediakan dalam Hukum Tanah Nasional tergantung pada:²⁶

- a. Status hukum tanah yang diperlukan.
- b. Status hukum yang memerlukan atau calon penerima haknya.
- c. Ada atau tidaknya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak yang memerlukan.
- d. Cara memperoleh tanah yang diperlukan wajib dilaksanakan dengan musyawarah secara langsung dengan pemegang haknya.

Berdasarkan kriteria tersebut, disusun sistem perolehan tanah baik untuk keperluan pribadi, usaha, ataupun kepentingan umum sebagai berikut:²⁷

1. Jika tanah yang tersedia Tanah Negara, harus di tempuh cara permohonan hak baru. Permohonan hak, dapat digunakan apabila tanah yang tersedia berstatus tanah Negara, termasuk tanah yang berasal dari pembebasan atau pelepasan hak

²⁶ Sunaryo Basuki, Hal.2.

²⁷ Rangkuman Hasil Kebijakan Pertanahan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Provinsi DKI Jakarta, Jakarta: Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2002.

untuk kepentingan pihak lain. Pejabat yang diberikan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah adalah:

- a. Menteri Dalam Negeri atau Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi;
- c. Kepala Kantor Pertanahan di tiap-tiap Kabupaten atau Kota.

Hak-hak atas tanah yang dapat diperoleh melalui permohonan hak adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

2. Jika tanah yang tersedia tanah hak:

(1). Jika ada persetujuan bersama serta kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang bersangkutan berikut imbalannya:

- a. ditempuh acara pemindahan hak, jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang haknya. Tujuannya adalah memindahkan hak atas tanah kepada subyek pemegang hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Pengertian pemindahan hak yang didahului perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah awalnya dimiliki dengan sesuatu hak, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak yang lain jenisnya dari semula.
- b. Ditempuh acara pelepasan hak, diikuti pemberian hak baru yang sesuai, jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat. Yang dimaksud dengan penyerahan atau pelepasan hak ini adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas

tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian imbalan yang layak atas dasar musyawarah.

(2). Jika musyawarah tidak berhasil mencapai kesepakatan, ditempuh acara pencabutan hak, jika tanah diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat digunakan tanah yang lain (diikuti dengan pemberian hak baru yang sesuai). Pasal 18 UUPA menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Sebagaimana ketentuan Pasal 18 UUPA maka diterbitkan Undang-Undang nomor 20 tahun 1961 (Lembaran Negara tahun 1961 nomor 288, Tambahan Lembaran Negara nomor 2324) tentang Pencabutan Hak.²⁸

Dalam melakukan Pencabutan Hak, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah²⁹:

- a. Wewenang untuk melakukan pencabutan hak atas tanah ada pada Presiden Republik Indonesia.
- b. Acara Pencabutan Hak atas tanah hanya diperkenankan:
 - 1) Benar-benar untuk kepentingan umum;
 - 2) Proyeknya tidak dapat dipindahkan lokasinya;
 - 3) Proyeknya semata-mata tidak mencari keuntungan.

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah “cara yang terakhir” untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan guna keperluan tertentu untuk kepentingan umum setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan yang empunya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 438.

²⁹ Ali Achmad, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003), hal. 113.

sebagaimana yang diharapkan sedang keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.³⁰

(3). Dimungkinkan pula, apabila tanah yang tersedia adalah tanah Hak Milik, membebaninya dengan hak-hak sekunder (Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Sewa).

2.1.4 Penerapan Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Salah satu masalah utama yang dihadapi oleh Pemda DKI adalah penyediaan tanah dan peruntukannya baik untuk pembangunan, perumahan, perdagangan, jasa, fasilitas umum dan kebutuhan lainnya yang terus meningkat setiap tahunnya. Peningkatan kebutuhan akan tanah tersebut dihadapkan pada sempitnya tanah yang tersedia, sehingga hal ini perlu diantisipasi dengan pengendalian harga tanah dan pengawasan terhadap penggunaan lahan yang didasarkan pada kebijakan tanah kota. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, upaya yang diambil Pemda DKI Jakarta adalah dengan pemberian ijin Surat Persetujuan Pembebasan Tanah (SP3L) dan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT).³¹

Undang-undang perumahan dan pemukiman mendefinisikan rumah sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Wujud dan bentuk sebuah rumah bukan menjadi masalah pokok, karena sebuah rumah dilihat dari fungsinya. Rumah dapat dibangun atas tanah sebagai satuan yang berdiri sendiri atau dibuat secara vertikal dan horizontal sesuai dengan bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, yang dapat dihuni dan dimiliki secara terpisah yaitu yang dikenal sebagai rumah susun.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-

³⁰ H. Abdurrahman, Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia (Edisi Revisi), (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 75.

³¹ Arie S. Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan), (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 150.

bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama bentuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Menurut Undang-undang Rumah Susun istilah “Rumah Susun” memberikan pengertian hukum bahwa bangunan gedung bertingkat mengandung sistem pemilikan perorangan dan hak bersama baik untuk hunian maupun bukan hunian, secara mandiri atau terpadu sehingga satu kesatuan sistem pembangunan.

Dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun menentukan mengenai lokasi yang perlu diperhatikan untuk pembangunan bagi Rumah Susun.³²

1. Rumah susun harus dibangun dilokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
2. Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
3. Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
4. Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
5. Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib

³² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, Pasal 22 Ayat 1-5.

menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat kebutuhannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyelenggara pembangunan rumah susun berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 2 tahun 1999 mengajukan permohonan untuk menggunakan lokasi tanah yang dipilihnya kepada pemerintah daerah setempat. Jika permohonan tersebut disetujui maka penyelenggara pembangunan rumah susun dapat melakukan serangkaian kegiatan pengadaan tanah untuk mendapatkan tanah tersebut, jika tanah tersebut bukan milik penyelenggara pembangunan rumah susun.

Kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara suka rela oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam hal ini antara pihak penyelenggara pembangunan rumah susun dengan pemilik tanah yang tanahnya hendak dijadikan lokasi untuk pembangunan rumah susun.

2.2 Pembahasan Pokok Permasalahan

2.2.1 Bagaimana cara PT. X memperoleh tanah untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah, apakah sesuai dengan asas-asas umum pengadaan tanah?

Pembangunan Apartemen Semanan Indah mulai dilaksanakan sejak tahun 2003 sampai sekarang, oleh PT. X selaku penyelenggara pembangunan Apartemen, dimana PT. X telah mendapatkan bidang tanah yang dipakai untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah, maka pelaksanaan pengadaan tanah terhadap bidang tanah tersebut dapat dilakukan. Hal ini sesuai dengan isi dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005, tentang pengadaan tanah menyebutkan bahwa "Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada

yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

Status tanah yang tersedia untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah adalah tanah Hak Milik dengan luas tanah tersebut adalah 4.290 m². Cara yang harus ditempuh oleh Badan Hukum yaitu PT. X selaku penyelenggara pembangunan Apartemen Semanan Indah untuk mendapatkan tanah yang diperlukan adalah dengan cara pembebasan hak karena PT. X adalah Badan Hukum, yang tidak memenuhi syarat menjadi subyek Hak Milik. Selaku Badan Hukum, PT. X hanya diperbolehkan mendapatkan tanah dengan status tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai.

Pengertian pembebasan hak/ pelepasan hak itu sendiri adalah setiap perbuatan untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah haknya dengan disertai pemberian ganti kerugian yang disepakati bersama atas dasar musyawarah secara langsung antara PT dengan pemilik tanahnya mengenai berapa besarnya ganti kerugian atas bidang tanah berikut dengan bangunan/ tanaman dan benda-benda lain yang melengkapinya. Apabila besarnya ganti kerugian sudah disepakati, maka pemilik tanah bersedia untuk mengosongkan tanahnya. Dengan demikian pembebasan hak atau pelepasan hak pada dasarnya merupakan suatu perjanjian atau perikatan, oleh karenanya termasuk perbuatan hukum seperti halnya Jual Beli. Besarnya ganti kerugian pada pembebasan hak atau pelepasan hak pada hakekatnya sama besarnya dengan harga bidang tanah Hak Milik, jika dijual pada pihak lain. Apabila kegiatan memperoleh tanah datang dari pihak yang memerlukan tanah, disebut dengan pembebasan hak atau pembebasan tanah.

Dalam rangkaian pengadaan tanah untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah juga mengalami hambatan, yaitu: pemilik hak atas tanahnya tidak bersedia melepaskan tanahnya dengan ganti rugi yang diberikan oleh PT. X. Kesiadaan pemilik hak atas tanah untuk melepaskan haknya atas tanah tersebut merupakan salah satu faktor penting dalam hal penyediaan untuk melaksanakan pembangunan Apartemen Semanan Indah, maka PT. X melakukan musyawarah untuk menyelesaikan permasalahannya. Dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi, PT. X melaksanakan musyawarah yang dihadiri oleh kedua belah pihak

yaitu antara PT. X dengan pemegang hak atas tanah. Didalam melaksanakan musyawarah tersebut PT. X memberikan penjelasan kepada pemegang hak atas tanah tentang rencana pembangunan Apartemen Semanan Indah yang akan dilaksanakan serta tata cara jalannya musyawarah, dimana dalam hal ini pemilik hak atas tanah diberikan kesempatan untuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, agar mendapatkan hasil yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila musyawarah dapat menghasilkan kesepakatan harga, maka PT. X mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian, namun PT. X mengalami hambatan mengenai harga yang disepakati, hal ini dikarenakan harga atas tanah yang diminta oleh pemilik hak atas tanah diatas harga yang diberikan oleh PT. X dan pemilik tanah mempertahankan tanahnya dengan tujuan dapat menjual tanahnya dengan harga yang lebih tinggi. Apabila pemilik hak atas tanah tetap bertahan dengan harga yang diinginkan, maka PT. X tidak akan memaksa untuk membebaskan tanah tersebut, karena pembebasan tanah dilakukan secara musyawarah, tanpa ada paksaan/ tekanan dari pihak manapun.³³

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005, Pasal 15 Ayat 1 “Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/ Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia;
- b. Nilai Jual Bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan;
- c. Nilai Jual Tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.”

Dalam pemberian ganti rugi terhadap tanah yang dibebaskan, PT. X mengacu kepada hasil kelayakan harga dasar, harga pasar, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada tahun yang bersangkutan. Dengan demikian harga tanah sangat menentukan kelancaran pengadaan tanah untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah.

Sebelum tanah yang dikuasai oleh PT. X. Tanah yang tersedia adalah tanah Hak Milik, untuk tanah Hak Milik tersebut PT. X memperoleh tanah

³³ Diar, Wawancara dengan penulis, Apartemen Semanan Indah, Jakarta, 27 Mei 2008

melalui pembebasan hak/pelepasan hak seperti yang telah diuraikan sebelumnya dan dengan pemberian ganti rugi yang ditetapkan secara musyawarah antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan Apartemen yaitu PT. X, Kemudian pemilik tanah membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH), lalu PT. X agar dapat menguasai tanah tersebut secara legal maka mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan keperluannya yaitu Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun, untuk kemudian dapat diperbaharui haknya. Permohonan Hak Guna Bangunan tersebut diajukan oleh PT.X kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Setelah melaksanakan pembebasan tanah dengan telah menguasai minimal 25 persen dari keseluruhan tanah yang akan dibebaskan, maka PT. X melakukan permohonan Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pada tanggal 24-9-1982 oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta diterbitkan Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah No. 6700/IX/1982 seluas 4.290 m² yang terletak di Komplek Semanan Indah Blok A, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Permohonan pengesahan Rencana Tapak /Site plan proyek pembangunan Apartemen Semanan Indah, PT. X telah disahkan oleh Bappeda Daerah Tingkat II, Jakarta Barat atas nama Walikota Madya Jakarta Barat.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diberikan kepada PT. X berdasarkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Penerbitan IMB ini, dengan telah memenuhi syarat adanya kelengkapan surat-surat sebagai berikut: Keterangan Rencana Tapak, Sertifikat HGB No. 4490-4491/HGB/Duri Kosambi dan Sertifikat HGB No. 4784/HGB/Duri Kosambi, Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta/ Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), serta IMB.

Penerapan antara asas-asas umum yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan *perlindungan hukum* yang diberikan oleh HTN dengan cara PT. X memperoleh tanah untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah:

1. Asas bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh HTN;

Dalam hal ini tanah tempat berdirinya Apartemen Semanan Indah semula adalah Hak Milik. Namun berdasarkan HTN, Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang ditunjuk khusus oleh pemerintah, maka berdasarkan hal tersebut PT. X mengalihkan hak-hak atas tanah tersebut, semula berstatus tanah Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, karena Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh PT. X.

2. Asas bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (“*ILLEGAL*”), tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU 51 Prp 1960);

Karena penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan hak yang sesuai dengan subyeknya tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana, oleh karenanya PT. X mengubah status hak atas tanahnya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

3. Asas bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandaskan hak yang disediakan oleh HTN, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;

Karena penguasaan dan penggunaan tanah oleh PT. X telah sesuai dengan landasan hak yang disediakan oleh HTN, oleh karenanya penguasaan tanah oleh PT. X dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, selama gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.

4. Asas bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada:

- a. gangguan oleh sesama anggota masyarakat: Gugatan perdata melalui pengadilan negeri atau meminta perlindungan hukum kepada Bupati/ Walikota/Walikota/Walikota menurut UU 51 Prp 1960 diatas;
- b. gangguan oleh penguasa: Gugatan melalui pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dalam hal ini PT. X, mengenai gangguan yang ada dalam asas pengadaan tanah, dimana:

- a. gangguan oleh sesama masyarakat belum pernah diterima oleh PT. X maka PT. X tidak perlu melakukan Gugatan perdata melalui pengadilan negeri atau meminta perlindungan hukum kepada Bupati/ Walikota/Walikota/Walikota.
- b. karena PT. X belum pernah mendapatkan gugatan oleh penguasa, maka PT. X tidak perlu menggunakan sarana hukum melalui pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.

5. Asas bahwa *dalam keadaan biasa*, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;

Karena PT. X memperoleh tanah dalam keadaan biasa, maka perolehan tanah tersebut didapatkan sudah melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya, yang mana telah sesuai dengan asas yang ada.

6. Asas bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, *dalam keadaan biasa* untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga *penawar pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri*, seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPdt;

Karena PT. X telah mengadakan musyawarah mufakat mengenai penyerahan tanahnya maupun imbalan ganti kerugian, maka tidak perlu adanya lembaga penawar.

7. Asas bahwa *dalam keadaan memaksa*, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedangkan *musyawarah* yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan *acara pencabutan hak*, yang diatur dalam UU 20/1961;

Karena tujuan PT. X tersebut mendirikan Apartemen Semanan Indah bukanlah untuk kepentingan umum maka asas ini tidak perlu dipakai.

8. Asas bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan;

Bahwa PT. X dalam hal perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama pemegang hak sebelumnya sudah memperoleh imbalan atau ganti kerugian yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman milik pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.

9. Asas bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa sehingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya;

Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian yang diberikan oleh PT. X kepada pemegang hak atas tanah sebelumnya telah sesuai dengan kesepakatan para pihak, dimana harga tanah per meternya bervariasi antara Rp. 500.000 / m² sampai dengan Rp. 800.000 / m² dan harga ini sesuai dengan nilai jual obyek pajak pada saat itu.

2.2.2 Cara pembangunan dan kepemilikan satuan rumah susun menurut Undang-Undang nomor 16 tahun 1985?

Setelah memperoleh Hak Guna Bangunan kemudian PT. X memulai kegiatan pembangunan Apartemen Semanan Indah dengan melakukan pematangan areal tanah, baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Diperlukan grading, yaitu kegiatan membentuk permukaan tanah sehingga hasilnya sesuai dengan yang dibutuhkan atau direncanakan berdasarkan site plan dan pemasangan bouw plan serta melengkapi ijin-ijin yang diperlukan yang harus dipunyai PT. X untuk melakukan kegiatan membangun Apartemen.

Pengertian Apartemen dalam hal ini Rumah Susun menurut Undang-Undang nomor 16 tahun 1985, yang dimaksud Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal

maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Maksud dari bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yaitu:

1. “Bagian bersama” adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun seperti: ruang umum, tuang tangga, lift, pondasi, balok, dinding, lantai, atap, tangga, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan listrik, telekomunikasi, dan ruang air condition (Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985).
2. “Benda bersama” adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama (jika ada) seperti: tanaman, bangunan, pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah termasuk tempat parkir (Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985).
3. “Tanah bersama” adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan (Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985).

Dalam membangun suatu Rumah Susun, terdapat 2 macam syarat yang harus dipenuhi, yaitu persyaratan teknis dan persyaratan administratif. Kedua persyaratan itu tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 juncto Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Membangun rumah susun diperlukan persyaratan teknis dan administratif yang berbeda dari perumahan biasa, hal ini disebabkan karena Rumah Susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang, sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan dan kenyamanan didalam rumah susun tersebut. Persyaratan teknis tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun, mengatur mengenai :

1. Ruang;
2. Struktur, komponen dan bahan bangunan;
3. kelengkapan rumah susun;
4. Satuan rumah susun;

5. Bagian dan benda bersama;
6. Kepadatan dan tata letak bangunan;
7. Prasarana dan fasilitas umum.

Dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun, ditetapkan bahwa ketentuan teknis tersebut diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum dan harus sesuai dengan rencana tata kota. Persyaratan administratif yang dimaksud adalah mengatur mengenai:

1. Izin lokasi (SP3L dan SIPPT) khusus wilayah DKI Jakarta;
2. *Advice Planning*;
3. Izin Mendirikan Bangunan;
4. Izin Layak Huni;
5. Sertipikat Tanah.

Apartemen Semanan Indah, bangunannya terdiri dari 2 (dua) *tower* (menara), untuk bangunan pertama disebut dengan *tower* alamanda dan untuk bangunan yang kedua disebut dengan *tower* anggrek. Harga per unit satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah dipengaruhi oleh luas satuan rumah susun tersebut dan dilantai berapa letak tempat satuan rumah susun tersebut berada, dimana semakin tinggi lantai tempat satuan rumah susun tersebut berada maka harganya semakin tinggi juga karena bisa melihat pemandangan lebih luas, antara *tower* alamanda dan *tower* anggrek keduanya tidak ada perbedaan baik dari segi bentuk, luas, jumlah unit-unit satuan rumah susunnya juga harganya.³⁴

Tipe satuan rumah susun pada lantai 2 sampai dengan lantai 8 yang dipengaruhi oleh luas satuan rumah susun tersebut beserta jumlah kamar tidur yang ada. Dalam pemasaran unit-unit satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah maka PT. X menamakan keempat tipe satuan rumah susun tersebut yaitu:

1. Tipe Studio

Luas perunitnya 15 meter persegi. Pada tipe studio ini tidak ada kamar tidurnya.

2. Tipe 1 kamar

Luas perunitnya 31 meter persegi. Jumlah kamar tidurnya ada 1.

3. Tipe 2 kamar

³⁴ Diar, Wawancara dengan penulis, Apartemen Semanan Indah, Jakarta 27 Mei 2008

Luas perunitnya 49 meter persegi. Jumlah kamar tidurnya ada 2.

4. Tipe 3 kamar

Luas perunitnya 60 meter persegi. Jumlah kamar tidurnya ada 3.

Lantai paling atas dari Apartemen Semanan Indah terdapat tipe yang paling mewah dinamakan *Pent house* dimana terdiri dari 12 unit dan dibedakan lagi menjadi 2 yaitu :

1. Tipe 1 kamar sudut

Luas perunitnya 35 meter persegi. Jumlah kamar tidurnya ada 1 dan hanya ada 2 unit satuan rumah susun.

2. Tipe 2 kamar sudut

Luas perunitnya 49 meter persegi. Jumlah kamar tidurnya ada 2 dan jumlah unit pada tipe ini ada 10 unit satuan rumah susun.³⁵

Lantai ini dinamakan tipe *Pent house* karena letak lantainya ada dipaling atas rumah susun sehingga bisa melihat pemandangan jauh lebih luas dibandingkan tipe-tipe yang terdapat dilantai bawah tipe ini.

Harga per unit satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah bervariasi, tergantung dari luas, isi dan letak luas satuan rumah susunnya. Apartemen Semanan Indah merupakan apartemen modern dengan desain minimalis karya arsitek ternama Indonesia. Suasana kehidupan modern pun terlihat dalam interior dan eksterior apartemen ini. Apartemen Semanan Indah hadir dilokasi paling ideal dalam pemukiman Taman Semanan Indah. Selain Desain dan Suasana yang mengikuti perkembangan pembangunan apartemen sekarang ini, lokasi dimana Apartemen Semanan Indah ini dibangun dalam satu kawasan yang sangat strategis dan dekat dengan jalan raya serta Tol menuju Bandara maupun Tol menuju kota. Sehingga untuk menuju lokasi dimana Apartemen Semanan Indah ini berdiri, sangat mudah di datangi. Dan juga harga yang sangat kompetitif.

Fasilitas yang terdapat pada Apartemen Semanan Indah itu sendiri yaitu :³⁶

1. Ruang *security* yang terdapat pada lantai 1;

³⁵ Brosur Apartemen Semanan Indah, Mei 2008.

³⁶ Diar, Wawancara dengan penulis, Apartemen Semanan Indah, Jakarta, 27 Mei 2008.

2. Ruko yang terdiri dari 18 unit terdapat pada lantai 1;
3. Tempat parkir baik untuk kendaraan beroda empat juga untuk kendaraan roda dua yang terdapat pada lantai 1;
4. *Fear alarm* dan *smoke detector* pada setiap unit-unit satuan rumah susun Apartemen Semanan Indah.

Selain fasilitas yang disediakan apartemen, penghuni apartemen juga dapat menikmati fasilitas Taman Semanan Indah seperti:

1. Bank serta ATM Center;
2. *Minimarket*;
3. Sarana Ibadah;
4. Sekolah TK-SD-SMP-SMU Tiara Kasih;
5. *Sports Club* lengkap dengan lapangan tenis, lapangan basket, kolam renang bernuansa Bali plus papan luncur, fitness center dan café.

Disamping fasilitas yang ada juga terdapat prasarana lingkungan dan utilitas umum yang disediakan yaitu:

1. Prasarana lingkungan meliputi :
 - a. Jalan: Jalan masuk, jalan utama, jalan lingkungan.
 - b. Saluran pembuangan: Air limbah, air hujan.
2. Utilitas umum yang disediakan meliputi:
 - a. Jaringan listrik yang dikelola oleh perusahaan listrik negara/PLN,
 - b. Jaringan telpon yang dikelola oleh PT. Telkom,
 - c. Jaringan air bersih yang dikelola oleh PDAM dan Gas,
 - d. Saluran TV parabola dan kabelvision,
 - e. Tempat pembuangan sampah.

Spesifikasi dan desain pembangunan Apartemen Semanan Indah disesuaikan dengan gaya modern dan dari bahan atau material bangunan yang berkualitas. Spesifikasi bangunan apartemen tersebut adalah sebagai berikut:

1. Area lantai:
 - Lantai : Keramik 30x30
 - Dinding : Bata diplester dan di cat
2. Unit:
 - Lantai : Keramik 30x30

- Kamar mandi : Keramik 20x20, PVC untuk pintu
- Dinding : Bata diplester dan di cat
- *Plafond* : Beton *Exposed* di cat dan gypsum
- Pintu : *Double teak wood* dicat, aluminium
- Jendela : Aluminium
- Sanitair : Toto / setara
- Dapur : Meja beton lapis keramik
- Fasilitas lainnya:
 - Listrik 1.300 watt (tipe studio dan tipe 1 kamar tidur);
 - Listrik 2.200 watt (tipe 2 kamar tidur);
 - *Sparing water heater* di kamar mandi pada setiap tipe satuan unit Apartemen Semanan Indah;
 - Kabel power AC di kamar tidur.

Dengan dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku maka suatu rumah susun (dalam hal ini Apartemen Semanan Indah) dapat melangsungkan penjualan satuan rumah susunnya kepada calon pembeli berikut hak bersamanya yaitu benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing. Umumnya, penjualan itu diawali dengan adanya pemasaran. Pemasaran meliputi.³⁷

a. Aspek ekonomi adalah jenis pemasaran, ada 3 jenis pemasaran yaitu:

1. Pemasaran dalam keadaan *off plan*

Jenis pemasaran ini sangat menguntungkan perusahaan pembangunan perumahan, karena perusahaan tersebut menerima pembayaran terlebih dahulu dari calon pemesan/ pembeli, serta dapat mendirikan bangunannya dengan biaya dari pemesan/ pembeli tersebut.

2. Pemasaran dengan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (untuk selanjutnya disingkat dengan KPA), terdiri dari:

a). *KPA Developer*

Jangka waktu pembayaran relatif singkat.

b). *KPA Bank*

³⁷ Sunaryo Basuki, catatan kuliah tentang pemasaran rumah tunggal/ Apartemen, Hal. 1-4.

Jangka waktu angsuran relatif lama dan jumlah angsuran disesuaikan dengan penghasilan calon pembeli.

Jika menggunakan fasilitas KPA, maka yang harus dilakukan oleh pembeli adalah:

- (1). Membayar uang tanda jadi;
- (2). Pembeli melunasi uang muka atau *down payment* (untuk selanjutnya disingkat DP);
- (3). Pemindahan Hak Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang;
- (4). Menandatangani perjanjian KPA;
- (5). Pendaftaran Jual Beli di kantor pertanahan.

3. Pemasaran secara tunai

Bangunan telah selesai dibangun dan calon pembeli membayar secara tunai harga satuan apartemen yang akan dibelinya.

b. Aspek hukum

Melalui pemesanan/ *booking*, terjadilah suatu perjanjian antara developer yang bersedia memenuhi kewajibannya dengan pihak pembeli yang bersedia melaksanakan pesanan/ *booking* dengan membayar angsuran yang ditetapkan. Jika pesanan tidak dibatalkan maka dipertegas perjanjian tersebut melalui pengikatan jual beli, yang isinya mengatur hak dan kewajiban serta kewenangan para pihak berikut sanksinya jika salah satu ingkar janji.

Pengikatan jual beli tersebut memberikan kepastian hukum kepada *developer* bahwa unit satuan rumah susun yang dibangunnya telah ada calon pembelinya, dan kepada calon pembeli bahwa ia bersedia memenuhi kewajibannya dan akan memperoleh hak atas satuan rumah susun melalui jual beli.

Pelaksanaan Jual Beli satuan rumah susun dalam hal ini Apartemen Semanan Indah dilakukan sebelum Apartemen Semanan Indah selesai dibangun. Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 yang menyebutkan “bahwa satuan rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat Izin Layak Huni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan”. Dalam kenyataannya sebelum bangunan selesai, satuan rumah susun Apartemen Semanan Indah sudah dapat dipasarkan kepada calon pembeli

dengan menggunakan pemasaran *off plan*, yaitu pemasaran atas satuan rumah susun yang dilakukan dalam keadaan rumah susun belum selesai dibangun.

Hal ini dilaksanakan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/ KPTS/ 1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang menyebutkan bahwa dalam pemasaran *off plan* terdapat Perjanjian Pengikatan akan Jual Beli, guna mengamankan calon pembeli satuan rumah susun dari kemungkinan pihak penyelenggara pembangunan rumah susun ingkar janji. Sebelum melakukan pemasaran *off plan*, maka PT. X selaku penyelenggara pembangunan Apartemen Semanan Indah, terlebih dahulu menyelenggarakan Pemasaran dengan jalan melalui iklan-iklan di media massa, pameran-pameran di pusat perbelanjaan / *mall* mengenai tipe dan bentuk unit satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah. Jika ada calon pembeli yang berminat maka dapat langsung dilakukan pemesanan terlebih dahulu atas unit satuan rumah susun yang diminatinya.

Prosedur yang dilakukan, dengan mengisi dan menandatangani formulir pemesanan (*booking form*) atas unit satuan rumah susun disertai lampiran fotocopy Kartu Tanda Penduduk (untuk selanjutnya disingkat KTP) calon pembeli, serta membayar biaya pemesanan (*booking fee*) yang telah ditetapkan. Pada hari pemesanan (*booking fee*), yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:

1. Nama dan/ atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
2. Nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
3. Luas satuan rumah susun;
4. Harga jual satuan rumah susun;
5. Ketentuan pembayaran uang muka;
6. Spesifikasi bangunan;
7. Tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
8. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, serta

menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan penyelenggara pembangunan.

Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan, disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.

PT. X selaku penyelenggara pembangunan Apartemen Semanan Indah, menawarkan 3 (tiga) macam pilihan cara pembayaran harga jual atas unit satuan rumah susun Apartemen Semanan Indah, yaitu:³⁸

1. Tunai Bertahap

Tunai bertahap maksudnya pembayarannya dilakukan secara kredit atau bertahap yaitu sisa pembayaran dilakukan setelah pembayaran uang muka (*down payment*), dilakukan melalui cicilan perbulan, sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah diatur oleh penyelenggara pembangunan Apartemen Semanan Indah. Cara pembayaran tunai bertahap yaitu diawali dengan melakukan pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) atas 1 (satu) unit satuan rumah susun yang dipesan oleh calon pembeli. Biaya pemesanan (*booking fee*) akan diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran harga jual atas unit satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah, apabila calon pembeli memenuhi setiap kewajibannya berdasarkan formulir pemesanan (*booking form*) yang telah diisi dan ditandatangani oleh calon pembeli yang juga disertai fotocopy KTP calon pembeli unit satuan rumah susun Apartemen Semanan Indah. Dengan telah diterimanya biaya pemesanan (*booking fee*), maka PT. X selaku penyelenggara pembangunan Apartemen Semanan Indah setuju untuk mencadangkan unit satuan Apartemen untuk kepentingan yang dibeli oleh calon pembeli dengan data yang tercantum dalam formulir pemesanan (*booking form*). Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*), calon pembeli membayar uang muka pertama (*down payment*) sebesar 16,67% (enam belas koma enam puluh tujuh persen) dari harga jual atas unit satuan rumah susun yang telah dipesan, dikurangi dengan uang pemesanan (*booking fee*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah). Pada saat dilakukan pembayaran uang muka pertama (*down payment*) maka dalam waktu bersamaan akan dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Bagi calon

³⁸ Diar, Wawancara dengan penulis, Apartemen Semanan Indah, Jakarta 30 Mei 2008.

pembeli harus melampirkan surat-surat identitas yang lebih lengkap diantaranya fotocopy KTP calon pembeli, jika sudah beristeri/ bersuami, harus melampirkan juga fotocopy KTP suami dan isteri dan surat nikah serta kartu keluarga. Pada waktu pembayaran uang muka (*down payment*) calon pembeli juga menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Untuk pembayaran selanjutnya yang merupakan sisa pembayaran sebesar 83,33% (delapan puluh tiga koma tiga puluh tiga persen) dari harga jual unit satuan rumah susun yang sudah termasuk PPN 10% (sepuluh persen) akan dibayar secara teratur/ bertahap perbulannya sesuai dengan jadwal yang telah diatur oleh penyelenggara pembangunan Apartemen Semanan Indah.

2. Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)

Cara pembayaran harga jual atas unit satuan rumah susun Apartemen Semanan Indah melalui KPA yaitu calon pembeli melakukan sisa pelunasan pembayaran setelah membayar uang muka (*down payment*) melalui kredit dengan Bank yang telah bekerjasama dengan PT. X. Cara pembayaran melalui KPA diawali dengan melakukan pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), dengan mengisi formulir pemesanan (*booking form*) yang telah terisi dan ditandatangani oleh calon pembeli dan juga disertai fotocopy KTP calon pembeli. Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*), calon pembeli membayar uang muka pertama (*down payment*) sebesar 5% (lima persen) dari harga jual atas unit satuan rumah susun yang telah dipesan, dikurangi dengan uang pemesanan (*booking fee*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), dan calon pembeli melampirkan surat-surat identitas yang lebih lengkap. Pada pembayaran uang muka (*down payment*), calon pembeli juga menandatangani perjanjian pengikatan jual beli. Paling lambat 1 (satu) minggu setelah pembayaran uang muka (*down payment*), calon pembeli menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk meminta fasilitas kredit pada Bank yang dipilih oleh calon pembeli. Jika kredit tersebut disetujui oleh bank yang bersangkutan, sisa pembayaran nilai satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah menjadi urusan antara bank yang bersangkutan dengan calon pembeli. Tata cara dan besarnya pembayaran sisa nilai satuan rumah

susun selanjutnya tergantung pada perjanjian kredit antara calon pembeli dengan bank yang bersangkutan.

3. Tunai Keras

Pembayaran tunai keras adalah calon pembeli melakukan pelunasan pembayaran harga jual atas satuan rumah susun secara cash atau tunai. Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*), calon pembeli membayar uang muka pertama (*down payment*) sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga jual atas unit satuan rumah susun yang telah dipesan, dikurangi dengan uang pemesanan (*booking fee*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah). Pelunasan Sisa Pembayaran penuh atas harga jual atas unit satuan rumah susun yang ingin dibeli, dilakukan 30 (tiga puluh) hari setelah pembayaran uang muka pertama (*down payment*).

Harga jual Apartemen tersebut diatas sudah termasuk biaya-biaya:

- a. pembuatan sertipikat induk;
- b. Pembuatan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- d. Pemasangan instalasi listrik Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebesar 1300 watt/ 2200 watt;
- e. Pemasangan 1 (satu) *line* telepon Perusahaan Telekomunikasi (PT.Telkom);
- f. Pemasangan jaringan air bersih yang dikelola oleh Perusahaan Air Minum (PT.PAM) dan Gas;
- g. Pembuatan Izin Penggunaan Bangunan (IPB), yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal IPB tersebut dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.

Adapun biaya-biaya lain yang diluar dari harga jual atas satuan unit Apartemen tersebut diatas yang menjadi beban pembeli adalah:

- a. Biaya Perjanjian Pengikatan Jual beli;
- b. Biaya Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama sertipikat;
- c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- d. Biaya pemakaian listrik, air PAM dan telpon, dimana perhitungannya secara per bulan;

- e. Biaya *service charge*, sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan biaya *sinking fund*, 10% (sepuluh persen) dari biaya *service charge* yaitu sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- f. Pajak Bumi dan Bangunan.

Apabila pemesanan satuan rumah susun tersebut tidak dibatalkan maka akan dipertegas dengan membuat suatu perjanjian yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Di atur dalam Surat keputusan nomor 11/ KPTS/ 1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman pengikatan jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para calon pembeli satuan rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak penyelenggara pembangunan rumah susun, sehingga diperlukan adanya Pedoman Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun yang bersangkutan.

PT. X selaku penyelenggara pembangunan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah, mengundang para pemesan satuan rumah susun Apartemen Semanan Indah untuk menghadiri acara penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah 7 (tujuh) hari kalender sejak penandatanganan surat pemesanan, dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Apabila satuan Apartemen telah dimiliki oleh pembeli sehingga dalam hal ini disebut pemilik satuan rumah susun, maka para pemilik satuan rumah susun memiliki hak dan kewajiban atas satuan rumah susun yang telah dimilikinya. Hak dan kewajiban tersebut antara lain :

1. Hak pemilik satuan rumah susun:

Berikut ini adalah hak pemilik satuan rumah , yaitu:

- a. Menghuni satuan rumah susun yang dimilikinya, serta menggunakan bagian-bagian bersama, benda-benda bersama, dan tanah bersama, masing-masing sesuai dengan peruntukannya;
- b. Menyewakan satuan rumah susun yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu hak atas tanah bersamanya;

- c. Menunjuk Hak Milik Satuan Rumah Susun (untuk selanjutnya dapat disebut HMSRS) yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan dibebani Hak Tanggungan (Hipotik) atau fidusia;
- d. Memindahkan HMSRS tersebut kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar atau hibah;
- e. Mengalihkan kepada ahli warisnya, karena HMSRS dapat beralih karena pewarisan.

2. Kewajiban pemilik satuan rumah susun

Dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah (untuk selanjutnya disebut PP) nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, dinyatakan bahwa pemilik satuan rumah susun atau penghuninya wajib membentuk perhimpunan penghuni. Perhimpunan penghuni merupakan suatu badan hukum yang bertugas untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para pemilik satuan rumah susun dan penghuninya, serta mengelola rumah susun dan lingkungannya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat, serasi dan seimbang. Kewajiban lain dari para pemilik satuan rumah susun adalah dalam jangka waktu hak atas tanah bersamanya berakhir, maka para pemilik satuan rumah susun berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan.

Menurut Pasal 61 ayat 2, PP nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, setiap penghuni atau pemilik satuan rumah susun, mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- b. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
- c. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2.3 Analisa Terhadap Pokok Permasalahan

2.3.1 Analisa terhadap upaya yang dilakukan terhadap perusahaan dalam memperoleh tanah untuk pembangunan Apartemen Semanan Indah

Status tanah yang akan didirikan Apartemen Semanan Indah oleh PT. X

semula adalah tanah yang berstatus Hak Milik, karena Hak Milik hanya bisa dikuasai oleh WNI dan Badan-badan hukum yang ditunjuk khusus oleh pemerintah, maka PT. X hanya dapat menggunakan alas status tanah Hak Guna Bangunan, dengan cara pembebasan hak karena PT. X adalah Badan Hukum. Pengertian pembebasan hak/ pelepasan hak itu sendiri adalah setiap perbuatan untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah haknya dengan disertai pemberian ganti kerugian yang disepakati bersama atas dasar musyawarah secara langsung antara PT dengan pemilik tanahnya mengenai berapa besarnya ganti kerugian atas bidang tanah berikut dengan bangunan/tanaman dan benda-benda lain yang melengkapinya. Apabila besarnya ganti kerugian sudah disepakati, maka pemilik tanah bersedia untuk mengosongkan tanahnya. Dengan demikian pembebasan hak atau pelepasan hak pada dasarnya merupakan suatu perjanjian atau perikatan, oleh karenanya termasuk perbuatan hukum seperti halnya Jual Beli.

Besarnya ganti kerugian pada pembebasan hak atau pelepasan hak pada hakekatnya sama besarnya dengan harga bidang tanah Hak Milik, jika dijual pada pihak lain. Dengan pemberian ganti rugi yang ditetapkan secara musyawarah antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan Apartemen yaitu PT. X, Kemudian pemilik tanah membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH), lalu PT. X agar dapat menguasai tanah tersebut secara *legal* harus mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan keperluannya yaitu Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun, untuk kemudian dapat diperbaharui haknya. Permohonan Hak Guna Bangunan tersebut diajukan oleh PT.X kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Setelah melaksanakan pembebasan tanah dengan telah menguasai minimal 25 persen dari keseluruhan tanah yang akan dibebaskan, maka PT. X melakukan permohonan Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pada tanggal 24-9-1982 oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta diterbitkan Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah No. 6700/IX/1982 seluas 4.290 m² yang terletak di Komplek Semanan Indah Blok A, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dengan alas hak

tersebut PT. X dapat menjadi pemegang haknya. Sebelumnya PT. X dipungut uang administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam pemberian hak atas tanah dan biaya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tercantum dalam Pasal 4 ayat 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 21 tahun 1994. Oleh karenanya sekarang alas hak dimana Apartemen Semanan Indah berdiri adalah tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB).

Perolehan Tanah dalam pembangunan Apartemen Semanan Indah, PT. X selaku pengembang atau developer berusaha mendirikan Apartemen Semanan Indah sesuai dengan peruntukannya terutama mengenai status tanahnya, dimana dapat dilihat berdasarkan uraian pada sub 2 nomor 2 tersebut diatas mengenai penerapan asas-asas umum dalam pengadaan tanah, PT. X selaku pengembang atau developer telah melaksanakan pembangunan Apartemen Semanan Indah sesuai dengan asas-asas dalam pengadaan tanah.

Daerah DKI Jakarta nomor 6 tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 untuk wilayah provinsi DKI Jakarta. Peraturan Daerah ini mencakup Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya. Oleh karena luasnya cakupan dari Peraturan Daerah tersebut diperlukan peraturan yang lebih rinci mengatur rencana tata ruang wilayah. Apartemen Semanan Indah terletak di Komplek Taman Semanan Indah Blok A Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Wilayah Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.³⁹

2.3.2 Analisa terhadap pembangunan dan kepemilikan hak atas satuan Apartemen Semanan Indah oleh pembeli telah sesuai dengan Undang-Undang nomor 16 tahun 1985

Dengan berpedoman pada Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, untuk membangun suatu rumah susun dalam hal ini Apartemen Semanan Indah, terdapat 2 (dua) macam syarat yang harus dipenuhi, yaitu persyaratan teknis dan persyaratan administratif. Kedua persyaratan tersebut

³⁹ Diar, wawancara dengan penulis, Apartemen Semanan Indah, Jakarta, 30 Mei 2008

tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 juncto Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Dalam pembangunan rumah susun diperlukan persyaratan teknis dan persyaratan administratif yang berbeda dari perumahan biasa, hal ini disebabkan karena rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni oleh banyak orang, sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan, dan kenyamanan dalam penghuniannya.

Persyaratan teknis tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985, mengatur mengenai :

- a. Ruang;
- b. Struktur, komponen dan bahan bangunan;
- c. Kelengkapan rumah susun;
- d. Satuan rumah susun;
- e. Bagian dan benda bersama;
- f. Kepadatan dan tata letak bangunan;
- g. Prasarana dan fasilitas lingkungan.

Dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, ditetapkan bahwa ketentuan-ketentuan teknis tersebut diatur oleh Menteri Pekerja Umum dan harus sesuai dengan rencana tata kota.

Persyaratan administratif yang dimaksud adalah mengatur mengenai:

- a. Izin lokasi (SP3L dan SIPPT) khusus wilayah DKI Jakarta;
- b. *Advice planning*;
- c. Izin Mendirikan Bangunan;
- d. Izin Layak Huni;
- e. Sertipikat tanahnya.

Dengan dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka suatu rumah susun dalam hal ini Apartemen Semanan Indah, dapat melangsungkan penjualan satuan rumah susunnya kepada para calon pembeli berikut dengan hak bersamanya, benda bersama dan tanah bersama, sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing.

Umumnya penjualan itu diawali dengan adanya pemasaran. Dalam pemasaran satuan rumah susun meliputi 2 (dua) aspek, yaitu:⁴⁰

a. Aspek Ekonomi

Dalam aspek ekonomi ini terdapat beberapa jenis pemasaran, yaitu:

1. Pemasaran dalam keadaan *off plan*, yaitu pemasaran atas satuan rumah susun yang dilakukan dalam keadaan rumah susun belum dibangun;
2. Pemasaran dalam fasilitas KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), cara pemasaran dengan fasilitas KPA ini dapat dipasarkan dalam keadaan rumah susun sudah selesai dibangun, namun dalam hal ini mendapat kesulitan pada objek yang dijadikan jaminan KPA, jika rumah susun belum selesai dibangun;
3. Pemasaran secara tunai, pada pemasaran secara tunai ini, biasanya pembangunan rumah susun sudah selesai dibangun.

b. Aspek hukum

Dalam melalui pemesanan (*booking*) maka terjadilah suatu perjanjian antara *developer*, dimana si pembeli bersedia memenuhi kewajibannya dan melaksanakan pesanan dengan membayar sejumlah uang dan membayar angsuran yang telah ditetapkan. Jika pemesanan tersebut tidak dibatalkan maka perjanjian tersebut dipertegas dengan membuat suatu perjanjian yang disebut perjanjian pengikatan jual beli yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dalam Surat Keputusan nomor 11/ KPTS/ 1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Dalam pengikatan jual beli ini berisikan mengenai hak dan kewajiban serta kewenangan para pihak (*developer* dan calon pembeli), serta terdapat transaksinya diperuntukkan jika salah satu pihak ada yang ingkar janji/ *wanprestasi*.

Perjanjian itu sendiri adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.⁴¹

Penjualan satuan-satuan rumah susun baru boleh dilakukan setelah dipenuhinya 3 syarat administrasi yaitu:

⁴⁰ A. Ridwan Halim, *Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab*, (Jakarta: 1988), Hal. 85.

⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, (Jakarta: Intermasa, 1990), Hal. 6.

1. Penyelenggara pembangunan wajib mengajukan permohonan dan memperoleh Izin layak huni atau izin penggunaan bangunan;
2. Penyelenggara pembangunan wajib mengadakan pemisahan dalam suatu satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, dalam pertelaan yang jelas, dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya;
3. Penyelenggara pembangunan wajib mengusahakan agar setiap satuan rumah susun bersertipikat.

Penjualan yang dilakukan di Apartemen Semanan Indah adalah dengan sistem *off plan*, sehingga perlu adanya suatu pameran terlebih dahulu untuk memasarkannya, dilakukan dengan menunjukkan miniatur-miniatur dari satuan rumah susun serta gedung Apartemen Semanan Indah, juga memperlihatkan brosur dengan melampirkan lokasi, harga, tipe dan fasilitas-fasilitas yang *developer* berikan. Para calon pembeli yang berminat harus membayar uang tanda jadi terlebih dahulu, yang besarnya telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan ketentuan yang berlaku.

Developer dalam melaksanakan pemasaran Apartemen Semanan Indah seperti disebutkan diatas, dengan menggunakan pemasaran *off plan*, yaitu pemasaran atas satuan rumah susun yang dilakukan dalam keadaan rumah susun belum selesai dibangun, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/ KPTS/ 1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang menyebutkan bahwa dalam pemasaran *off plan* terdapat Perjanjian Pengikatan akan Jual Beli, guna mengamankan calon pembeli satuan rumah susun dari kemungkinan pihak penyelenggara pembangunan rumah susun ingkar janji. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli memberikan kepastian hukum kepada PT. X selaku penyelenggara pembangunan Apartemen, bahwa satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah telah ada calon pembelinya dan bagi calon pembeli akan memenuhi kewajibannya dan memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun (untuk selanjutnya cukup disingkat HMSRS) melalui Jual Beli. Dengan telah ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka selaku calon pembeli satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah, diwajibkan untuk melakukan pembayaran terhadap unit satuan rumah susun yang dibelinya dan

menunggu sampai pembangunan Apartemen Semanan Indah selesai dibangun, sebaliknya penyelenggara pembangunan berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen Semanan Indah tersebut.

Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/ KPTS/ 1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun seperti diuraikan diatas, bertentangan dengan yang diatur dalam Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. Dimana berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 menyebutkan “bahwa satuan rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat Izin Layak Huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan”. Dalam kenyataannya sebelum bangunan selesai, satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah sudah dapat dipasarkan kepada calon pembeli dengan menggunakan pemasaran *off plan*, yaitu pemasaran atas satuan rumah susun yang dilakukan dalam keadaan rumah susun belum selesai dibangun, dimana *developer* mengacu pada Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut.

Perusahaan sebagai pembangun seharusnya dapat memikirkan perihal yang diatur dalam Undang-Undang nomor 16 tahun 1985, karena Undang-Undang mempunyai kedudukan lebih tinggi dibandingkan surat keputusan dalam hal ini adalah Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/ KPTS/ 1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Sehingga haruslah *developer* mengacu atau berpedoman pada Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dalam hal proses Jual Beli terhadap satuan rumah susun pada Apartemen Semanan Indah.

Dalam kenyataannya banyak para pengembang pembangunan rumah tinggal baik rumah susun maupun perumahan, dalam hal ini termasuk PT. X selaku pengembang atau *developer* pembangunan Apartemen Semanan Indah mengacu atau berpedoman pada Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/ KPTS/ 1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dalam melakukan penjualan atas satuan rumah susun yang bersangkutan. Dimana pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan dengan tujuan:

1. Agar satuan unit pada Apartemen Semanan Indah cepat terjual, hanya dengan membayar DP (*Down Payment*) serta memberikan persyaratan yang harus dilakukan oleh pembeli, hal tersebut bagi pihak *developer* menjadi jaminan bahwa satuan unit Apartemen Semanan Indah telah terjual;
2. Untuk laju perputaran ekonomi, Dimana uang DP (*down Payment*) dan cicilan selanjutnya yang telah dibayar oleh calon pembeli, dapat dijadikan modal bagi PT. X selaku *developer*, untuk digunakan sebagai biaya-biaya dalam menyelesaikan pembangunan Apartemen Semanan Indah yang belum rampung. Sehingga PT. X tidak perlu menambah pinjaman kepada Bank maupun mengeluarkan uang lebih untuk modal dalam menyelesaikan pembangunan Apartemen Semanan Indah tersebut.

Terhadap pembangunan Apartemen Semanan Indah masih terdapat kekurangan dalam konstruksi pendirian pembangunan, dalam prakteknya dalam mendirikan Apartemen Semanan Indah memerlukan waktu yang relatif lama serta kurangnya sarana utilitas umum yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan sekitar seperti sarana transportasi umum untuk menuju Apartemen Semanan Indah. Pengertian utilitas umum sendiri adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan⁴².

Pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap, ditujukan untuk:

- a. menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman;
- b. mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau di sekitarnya;

Satuan-satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain saling dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan⁴³.

⁴² Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 1 butir 7.

⁴³ *Idem*, Pasal 18 ayat 1-3.

BAB 3 PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1.1 Pelaksanaan Pembangunan Apartemen Semanan Indah Menurut Asas-Asas Umum Dalam Pengadaan Tanah

Kegiatan perolehan tanah untuk membangun Apartemen Semanan Indah, sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada dan asas-asas umum dalam pengadaan tanah. Besarnya ganti kerugian pada pembebasan hak atau pelepasan hak pada hakekatnya sama besarnya dengan harga bidang tanah Hak Milik, jika dijual pada pihak lain. Dengan pemberian ganti rugi yang ditetapkan secara musyawarah antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan Apartemen yaitu PT. X, Kemudian pemilik tanah membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH), lalu PT. X agar dapat menguasai tanah tersebut secara *legal* harus mengajukan permohonan hak baru sesuai dengan keperluannya yaitu Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun, untuk kemudian dapat diperbaharui haknya. Permohonan Hak Guna Bangunan tersebut diajukan oleh PT.X kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Setelah melaksanakan pembebasan tanah dengan telah menguasai minimal 25 persen dari keseluruhan tanah yang akan dibebaskan, maka PT. X melakukan permohonan Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pada tanggal 24-9-1982 oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta diterbitkan Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah No. 6700/IX/1982 seluas 4.290 m² yang terletak di Komplek Semanan Indah Blok A, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dengan alas hak tersebut PT. X dapat menjadi pemegang haknya. Sebelumnya PT. X dipungut uang administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam pemberian hak atas tanah dan biaya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tercantum dalam Pasal 4 ayat 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional nomor 21 tahun 1994. Oleh karenanya sekarang alas hak dimana Apartemen Semanan Indah berdiri adalah tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB).

Dalam memberikan ganti rugi, PT. X mengacu kepada hasil kelayakan harga dasar, harga pasar, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pada tahun yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

1.2 Pelaksanaan Pembangunan Apartemen Semanan Indah menurut Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

Pembangunan Apartemen Semanan Indah yang dilakukan oleh PT. X serta kepemilikan hak atas Apartemen oleh pembeli telah dilaksanakan dimana dalam pembangunan Apartemen Semanan Indah. PT. X selaku pengembang atau *developer* berusaha mendirikan Apartemen Semanan Indah sesuai dengan peruntukannya dan kegunaannya sesuai dengan Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Dengan berpedoman pada Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, untuk membangun suatu rumah susun dalam hal ini Apartemen Semanan Indah, terdapat 2 (dua) macam syarat yang harus dipenuhi, yaitu persyaratan teknis dan persyaratan administratif. Kedua persyaratan tersebut tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 juncto Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dalam pembangunan rumah susun diperlukan persyaratan teknis dan persyaratan administratif yang berbeda dari perumahan biasa, hal ini disebabkan karena rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni oleh banyak orang, sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan, dan kenyamanan dalam penghuniannya.

Mengenai pelaksanaan penjualan terhadap satuan atas rumah susun dalam hal ini Apartemen Semanan Indah, *Developer* dalam melaksanakan pemasaran Apartemen Semanan Indah menggunakan pemasaran *off plan*, yaitu pemasaran atas satuan rumah susun yang dilakukan dalam keadaan rumah susun belum selesai dibangun, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan

Rakyat nomor 11/ KPTS/ 1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang menyebutkan bahwa dalam pemasaran *off plan* terdapat Perjanjian Pengikatan akan Jual Beli, guna mengamankan calon pembeli satuan rumah susun dari kemungkinan pihak penyelenggara pembangunan rumah susun ingkar janji.

2. **Saran**

Dari pembahasan dan kesimpulan diatas, maka penulis ingin menyampaikan dan mencoba memberikan saran, yakni:

1. Diharapkan kepada PT. X selaku *developer* Apartemen Semanan Indah, agar menyediakan sarana fasilitas sosial dan umum yang lengkap bagi penghuni satuan Apartemen Semanan Indah serta sarana lainnya pada lingkungan sekitar harus menunjang.
2. PT. X selaku penyelenggara pembangunan rumah susun Apartemen Semanan Indah, harus lebih memperhatikan pendapat atau keinginan dari pemilik hak atas tanah sebelumnya agar tidak terjadi kesepakatan yang berbeda dan harus lebih meneliti kebenaran hak atas tanah tersebut dari kepemilikan tanahnya, status tanahnya dan riwayat tanahnya agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari atau permasalahan lainnya yang akan timbul.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Achmad, Ali. Hukum Pertanahan. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Abdurrahman, H. Masalah Pencabutan Hah-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia. ed. Revisi. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, ed. revisi. Jakarta : Djambatan, 2003.
- _____. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Badan Penerbit Universitas Trisakti, 2002.
- _____. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hutagalung, Arie S. Condominium dan Permasalahannya. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- _____. Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan). Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- _____. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Kuswahyono, Imam. Hukum Rumah Susun. Malang: Bayumedia Publishing, 2004.
- Ridwan, A. Halim. Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab. Jakarta: 1988.

Sitorus, Oloan, Balans Sebayang. *Konominium Dan Permasalahannya*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 1998.

Subekti. *Hukum Perjanjian*, Cet.XII. Jakarta : Intermasa, 1990.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.III. Jakarta : Universitas Indonesia, 1986.

Sumarjono, Maria.S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta : Kompas, 2001.

Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

PerUndang-Undangan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*. PP Nomor 38 Tahun 1963.

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

Indonesia. *Undang-undang Tentang Rumah Susun*. UU No. 16 tahun 1985.

Indonesia. *Undang-undang Tentang Perumahan Dan Pemukiman*. UU No. 4 tahun 1992.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Rumah Susun*. PP RI No. 4 tahun 1988.

Indonesia. *Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Kep Pres No. 55 Tahun 1993.

Indonesia. *Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. PP No. 36 Tahun 2005

Indonesia. *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Program Pembangunan*

*Nasional Tahun 2000-2004. UURI No. 25 Tahun 2005. Jakarta: C.V Eko Jaya
2001*

Diktat

Basuki, Sunaryo. **Diktat Tata Cara Memperoleh Tanah. Jakarta: 2001.**

Sihombing, Irene Eka. **Diktat Mata Kuliah Pengadaan Tanah. Jakarta: Fakultas Hukum
Universitas Trisakti, 2002.**

**Rangkuman Hasil Kebijakan Pertanahan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan
Umum Di Propinsi DKI Jakarta, Jakarta: Pusat Studi Fakultas Hukum Trisakti.**

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tanggal 3 Mei 2005)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- b. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (LN No. 7137 hal. 18-70);
2. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (BN No. 523 hal. 13A-14A dst); tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (LN RI Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043);
3. Undang-undang No. 51 Ppp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (LN RI Tahun 1960 No. 158, TLN No. 2106);
4. Undang-undang No. 20 Tahun 1961 (BN No. 679 hal. 7A) tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya (LN RI Tahun 1961 No. 288, TLN No. 2374);
5. Undang-undang No. 24 Tahun 1992 (BN No. 5325 hal. 2B-5B dst) tentang Penataan Ruang (LN RI Tahun 1992 No. 115, TLN No. 3501);

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

B A B I K E T E N T U A N U M U M

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah.
5. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
6. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
7. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

8. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
9. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
10. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
11. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kelidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
12. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

B A B II P E N G A D A A N T A N A H Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:
 - a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
 - b. pencabutan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.
- (2) Pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- (3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pesisiran lainnya;
- c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. penbadatan;
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;
- h. fasilitas pemukiman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum;
- j. pos dan telekomunikasi;
- k. sarana olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perwakilan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perwakilan Bangsa-Bangsa;
- n. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah;
- r. cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti sosial;
- u. pembangkit, transmisi distribusi tenaga listrik.

BAB III
PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI RUGI
Bagian Pertama
Panitia Pengadaan Tanah
Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia pengadaan tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur pemerintah daerah terkait.
- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur unsur perangkat daerah terkait.

Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;

- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara pelaksanaan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengandaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Bagian Kedua
Musyawarah
Pasal 8

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:
 - a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
 - b. bentuk dan besarnya ganti rugi.
- (2) Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Pasal 9

- (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
- (3) Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.

Pasal 10

- (1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
- (2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menclapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Bagian Ketiga
Ganti Rugi
Pasal 12

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 13

- (1) Bentuk ganti rugi dapat berupa:
 - a. uang; dan/atau
 - b. tanah pengganti; dan/atau
 - c. pemukiman kembali.
- (2) Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Pasal 15

- (1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:
 - a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
 - b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
 - c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 16

- (1) Ganti rugi diserahkan langsung kepada:
 - a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. nadzir bagi tanah wakaf.
- (2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah di miliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut diletakkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 17

- (1) Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.
- (2) Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya.
- (3) Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Pasal 18

- (1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.
- (2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- (3) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dan instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- (4) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Pasal 19

Terhadap tanah yang digarap tanpa izin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

BAB IV

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 20

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 21

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden ini.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 23

Pada saat berlakunya Peraturan Presiden ini, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 24

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 3 Mei 2005
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
Itd.

Dr. H. SUSILG BAMEANG YUDHOYONO

(Pl)

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tanggal 5 Juni 2006)**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dipandang perlu mengubah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (BN No. 7137 hal. 1B-7B);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (BN No. 523 hal. 13A-14A dst) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN RI Tahun 1960 Nomor 104, TLN RI Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakalan Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (LN RI Tahun 1960 Nomor 158, TLN RI Nomor 2106);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 (BN No. 679 hal. 7A) tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (LN RI Tahun 1961 Nomor 288; TLN RI Nomor 2324);
5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 (BN No. 5328 hal. 2B-5B dst) tentang Penataan Ruang (LN RI Tahun 1992 Nomor 115, TLN RI Nomor 3501);
6. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (BN No. 7208 hal. 9B-11B) tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan:

PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

Pasal 1

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1

3. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah."

2. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan."

3. Ketentuan Pasal 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah."

4. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi:

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik."

5. Ketentuan Pasal 6 ayat (5) diubah, sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.
- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional."

6. Ketentuan Pasal 7 huruf c diubah, sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;

g. membuat

- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
 h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten."

Menambah Pasal 7A yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 7A

Biaya Panitia Pengadaan Tanah diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan setelah berkonsultasi dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional."

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 10

- (1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang setempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
- (2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan."

9. Ketentuan Pasal 13 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 13

Bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam, huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan."

10. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a diubah, sehingga Pasal 15 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 15.

(1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:

- a) Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
 - b) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
 - c) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta."

11. Menambah Pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 719 menjadi Pasal 18A, yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 18A

Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya."

Pasal II

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 5 Juni 2006

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

(F)

KLARIFIKASI BERITA DALAM MEDIA MASSA (Surat Dirjen Pajak No. S-297/PJ.313/2005 tanggal 4 April 2005)

Sehubungan dengan pemberitaan dalam beberapa media massa yang terbit pada hari Jumat tanggal 1 April 2005, yang memuat berita bahwa pada tanggal 31 Maret 2005 telah digelar Seminar Perpajakan di Jakarta dengan tema "Penyelewengan Pajak dan Akibatnya terhadap Keuangan Negara", antara lain memuat pernyataan Saudara sebagai berikut:

Penyelewengan dana hasil pungutan pajak pada tahun 2004 diperkirakan mencapai Rp 40 triliun dan diperkirakan akan terulang kembali pada tahun 2005 ini. Dana yang seharusnya dimasukkan ke dalam kas negara itu diduga kuat telah hilang selama proses penagihan pajak oleh oknum aparat pajak terhadap Wajib Pajak.

Angka ini tidak masuk dalam kas negara tetapi tercecer dan diambil oleh aparat pajak, dinikmati pengusaha dan akhirnya menguap. Artinya ada debt weight loss.

Dengan ini kami mengucapkan terima kasih atas informasi yang Saudara sampaikan. Selanjutnya agar kami dapat melakukan tindakan tegas terhadap aparat pajak yang tidak melaksanakan tugasnya dengan baik, kami meminta bantuan Saudara untuk memberikan klarifikasi mengenai:

1. Kebenaran pernyataan Saudara yang dikutip dalam berita tersebut tentang adanya penyelewengan dana hasil pungutan pajak pada

tahun 2004 (dan diperkirakan akan terulang kembali pada tahun 2005);

2. Telah terjadi negosiasi dan kesepakatan antara Wajib Pajak dengan aparat pajak yang sangat merugikan negara (agar disebutkan siapa aparat pajak dan Wajib Pajak yang menikmati, berkenaan dengan kasus apa).

Apabila kutipan tersebut benar, kami mengharapkan kiranya Saudara dapat menyampaikan data dimaksud kepada kami untuk dapat digunakan sebagai bahan dalam melakukan tindakan lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian disampaikan, atas bantuan dan kerja sama Saudara diucapkan terima kasih.

A.n. DIREKTUR JENDERAL

DIREKTUR,

ttd.

HERRY SUMARDJITO

(—)



**PERSEROAN² TERBATAS,
PERSEROAN² FIRMA ATAU KOMANDITER
DAN PERKUMPULAN² KOPERASI**

Tambahan Berita-Negara R. I. tanggal 14/12 — 1982 No. 100.

Pengumuman dalam Berita-Negara R.I. menurut pasal 38 dari
Buku Undang-undang Perniagaan :

PERSEROAN TERBATAS.

"P.T. TAMAN HARAPAN INDAH".

Nomor 27.

Pada hari ini, Rabu, tanggal tiga puluh Nopember seribu sembilan
ratus tujuh puluh tujuh.

Menghadap pada saya, Paul Tamara, Notaris di Jakarta, dengan
dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebut pada bagian akhir akta ini
dan dikenal oleh saya, notaris, tuan-tuan :

1. Oesman Soedargo, pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta,
Jalan Tebet Timur nomor 18;

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak :

- a. untuk diri sendiri;
- b. berdasarkan surat kuasa di bawah tangan bermeterai cukup yang
tidak diberi tanggal dan dilekatkan pada minuta akta ini, dalam
kedudukannya selaku kuasa dari- dan selaku demikian untuk dan
atas nama tuan-tuan :

I. Soehargo Gondokusumo, pengusaha, bertempat tinggal di
Jakarta, Jalan Hayam Wuruk VB nomor 3;

II. Hutomo Widjojo, pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta,
Jalan Mangga Besar IV A nomor 34;

III. Mansjur Tandiono, pengusaha, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Taman Aksara nomor 14;

IV. I Gede Subrata, pengusaha, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Citandui nomor 26;

V. Siantet Santoso Gondokusumo, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Mayan Wuruk V B nomor 3.

2. Mendo Santoso Gondokusumo, pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta, Kompleks Taman Harapan Indah di Jelambar Kapling nomor 21.

3. Sudjana Halim, pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Taman Sari IV nomor 30.

Para penghadap dikenal oleh saya, notaris.

Para penghadap masing-masing bertindak untuk diri sendiri dan dalam kedudukannya seperti disebut di atas menerangkan bahwa para penghadap bersama dengan orang-orang yang diwakili oleh penghadap Oesman Soedargo tersebut di atas dengan akta ini berdasarkan Undang-undang dan peraturan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta dengan tidak mengurangi izin dan pengesahan dari instansi Pemerintah yang berwenang, mendirikan suatu perseroan terbatas dengan anggaran dasar sebagai berikut :

N a m a d a n t e m p a t k e d u d u k a n .

Pasal 1.

Perseroan terbatas ini bernama "P. T. T a m a n H a r a p a n I n d a h" berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.

Perseroan dapat membuka dan menjalankan kantor-kantor cabang atau perwakilan di tempat-tempat lain baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia sebagaimana akan ditentukan oleh direksi dengan persetujuan dewan komisaris perseroan terbatas.

M a k s u d d a n t u j u a n :

Pasal 2.

Maksud dan tujuan perseroan ini ialah berusaha dalam bidang :

- a. perdagangan, dalam mana termasuk dagang impor, ekspor, antar pulau dan lokal, begitupun berusaha sebagai leveransir/distributor,

- b. perindustrian, terutama dalam jenis-jenis yang dapat membantu Pemerintah dalam usahanya untuk menghemat pengeluaran devisa negara;
- c. perwakilan/keagenan dari perusahaan dagang, industri dan lain-lain baik dari dalam maupun dari luar negeri;
- d. pembangunan dengan melakukan segala kegiatan yang lazimnya dilakukan oleh suatu badan yang bergerak dalam bidang itu, di antara lain :
 1. memperoleh tanah-tanah baik dari Pemerintah maupun dari swasta, untuk diubah menjadi siap untuk dibangun dan di atas tanah-tanah tersebut membangun segala macam bangunan sesuai dengan tata kota dan melakukan segala kegiatan lainnya dalam bidang real estate;
 2. berusaha sebagai kontraktor dengan menyelenggarakan segala macam bangunan, pembuatan jalan-jalan, jembatan-jembatan, saluran-saluran untuk air leiding, aliran listrik, irigasi dan lain-lain sebagainya, mengadakan pengurukan tanah;
 3. berusaha sebagai perencana, pelaksana dan/atau pengawas untuk proyek-proyek pembangunan sipil dan industri serta menajalankan usaha consulting engineering;

dan bidang-bidang lain yang baik secara langsung maupun secara tidak langsung mempunyai hubungan dengan yang disebut di atas, satu dan lain baik untuk perhitungan perseroan sendiri maupun atas dasar komisi guna atau bersama dengan pihak lain serta dengan meniadakan semua peraturan dari yang berwajib.

Untuk mencapai maksud dan tujuannya, perseroan dapat juga mengadakan kerja sama dengan- ikut serta atau mempunyai kepentingan dalam suatu badan atau usaha lain baik dari dalam maupun dari luar negeri yang tujuannya sama atau sejenis dengan tujuan perseroan ini, semua dengan mengindahkan izin dari yang berwajib.

J a n g k a w a k t u .

Pasal 3.

Perseroan ini bermula pada tanggal diberikannya pengesahan oleh instansi Pemerintah yang berwenang atas anggaran dasar ini dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termaktub dalam pasal 51 dari Kitab Undang-undang Hukum Perniagaan dan didirikan untuk lamanya tujuh puluh lima tahun.

P e r m o d a l a n .

Pasal 4.

Modal dasar perseroan besarnya Rp. 100.000.000.— (seratus juta rupiah) terbagi atas 500 (lima ratus) saham masing-masing seharga Rp. 200.000.— (dua ratus ribu rupiah) nominal.

Dari modal dasar tersebut oleh para pendiri perseroan telah diambil bagian/ditempatkan dan akan disetor dengan tunai selambat-lambatnya pada tanggal diperolehnya pengesahan instansi Pemerintah yang berwenang atas anggaran dasar ini Rp. 40.000.000.— (empat puluh juta rupiah) atau 200 (dua ratus) saham, yaitu oleh :

- a. pendiri Soehargo Gondokusumo Rp. 5.600.000.— (lima juta enam ratus ribu rupiah) atau 28 (dua puluh delapan) saham.
- b. pendiri Oesman Soedargo Rp. 7.200.000.— (tujuh juta dua ratus ribu rupiah) atau 36 (tiga puluh enam) saham.
- c. pendiri Hendro Santoso Gondokusumo Rp. 4.800.000.— (empat juta delapan ratus ribu rupiah) atau 24 (dua puluh empat) saham.
- d. pendiri Sudjana Halim Rp. 3.200.000.— (tiga juta dua ratus ribu rupiah) atau 16 (enam belas) saham.
- e. pendiri Hutomo Widioio Rp. 2.400.000.— (dua juta empat ratus ribu rupiah) atau 12 (dua belas) saham.
- f. pendiri Mansjur Tandiono Rp. 2.400.000.— (dua juta empat ratus ribu rupiah) atau 12 (dua belas) saham.
- g. pendiri I Gede Subrata Rp. 2.400.000.— (dua juta empat ratus ribu rupiah) atau 12 (dua belas) saham.
- h. pendiri Slamet Santoso Gondokusumo Rp. 12.000.000.— (dua belas juta rupiah) atau 60 (enam puluh) saham.

Saham-saham perseroan sisanya akan dikeluarkan menurut kebutuhan modal kerja pada waktu dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh rapat umum para pemegang saham sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar ini, asal saja penjualan itu tidak dengan harga di bawah pari.

Jika hendak dikeluarkan saham-saham yang masih dalam simpanan maka para pemegang saham yang sudah ada diberi kesempatan terlebih dahulu untuk membeli saham-saham yang akan dikeluarkan dalam waktu dua bulan setelah direksi memberitahukan keputusannya

tentang niat pengeluaran itu dan masing-masing daripada para pemegang saham perseroan berhak membeli saham-saham tersebut menurut perbandingan jumlah saham-saham yang telah dimilikinya.

Bilamana yang hendak membeli saham-saham itu bukan pemegang saham perseroan terbatas ini, maka pembeli tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari rapat umum para pemegang saham yang khusus diadakan untuk maksud itu.

Saham-saham seluruhnya harus sudah dikeluarkan dalam waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal didapatnya pengesahan anggaran dasar ini, kecuali jika jangka waktu itu diperpanjang oleh yang berwajib atas permintaan direksi.

S u r a t - s u r a t s a h a m .

Pasal 5.

Saham-saham perseroan ini adalah saham-saham atas nama.

Nama pemilikinya disebut pada setiap surat saham yang bersangkutan oleh direksi.

Untuk tiap saham diberi sehelai surat saham lengkap dengan tanda-tanda dipiden dan talon untuk menerima tanda-tanda dipiden baru.

Tiap-tiap saham diberi nomor urut dan ditanda tangani oleh presiden direktur dan presiden-komisaris, sedang tanda-tanda dipiden dan talon harus mempunyai nomor yang sama dengan nomor saham yang bersangkutan.

Direksi berhak sewaktu-waktu mengeluarkan surat kolektip sebagai bukti pemilikan atas dua saham atau lebih, dalam surat kolektip mana harus disebut juga jumlah saham dan nomor saham-saham yang bersangkutan.

Saham-saham tidak dapat dibagi-bagi.

Perseroan hanya mengakui satu orang sebagai pemilik dari satu saham, yaitu yang namanya terakhir tercantum pada surat saham yang bersangkutan.

Jika sehelai saham beralih karena warisan yang belum terbagi atau karena sebab-sebab lain menjadi kepunyaan beberapa orang, maka mereka bersama-sama yang mempunyai saham tersebut wajib dalam waktu enam bulan setelah itu menunjuk seorang di antara mereka

atau orang lain sebagai wakil mereka bersama dan hanya wakil itu saja yang berhak mempergunakan hak-hak yang diberikan oleh Undang-undang kepada para pemilik dari saham tersebut.

Seorang pemegang saham menurut hukum harus tunduk kepada anggaran dasar ini dan semua keputusan yang sah dari rapat umum para pemegang saham.

D u p l i k a t - d u p l i k a t .

Pasal 6.

Jika surat saham, tanda-tanda dipiden dan/atau talon rusak dan tidak dapat dipakai lagi, maka oleh direksi dapat diberikan duplikat-duplikatnya kepada yang berkepentingan atas permintaannya tertulis.

Surat-surat aslinya kemudian dihapuskan dan dari kejadian ini dibuat berita acara oleh direksi dan dilaporkan dalam rapat umum para pemegang saham yang berikut.

Jika surat saham, tanda-tanda dipiden dan/atau talon hilang, maka atas permintaan tertulis dari yang berkepentingan kepadanya, oleh direksi dapat diberikan duplikatnya, setelah menurut pertimbangan direksi kehilangan itu cukup dipuktikan dan dengan jaminan-jaminan yang dipandang perlu oleh direksi untuk tiap-tiap peristiwa yang khusus.

Setelah duplikat dari surat-surat yang hilang tersebut dikeluarkan, maka surat-surat aslinya tidak berlaku lagi.

Pengeluaran duplikat karena surat-surat aslinya hilang harus diumumkan dalam sebuah surat kabar/harian atau lebih yang terbit dalam bahasa Indonesia di tempat kedudukan perseroan.

Segala biaya yang berhubungan dengan pengeluaran duplikat-duplikat itu harus ditanggung oleh yang berkepentingan.

B u k u d a f t a r s a h a m .

Pasal 7.

Untuk saham perseroan diadakan buku daftar saham di kantor perseroan, dalam mana dicatat nama dan tempat tinggal dari para pemegang saham dan lain-lain keterangan yang dianggap perlu oleh direksi.

Tiap-tiap perubahan tempat tinggal pemegang saham wajib diberitahukan dengan surat kepada direksi.

Sejama pemberitahuan ini belum dilakukan maka semua panggilan dan pemberitahuan akan dikirim pada tempat tinggal yang terakhir tercatat dalam buku daftar saham.

Balik nama saham harus dilakukan berdasarkan surat pemindahan yang dianda tangani oleh yang memindahkan dan yang menerima pemindahan atau wakil-wakilnya atau berdasarkan surat-surat lain yang menurut pertimbangan direksi dipandang cukup sebagai alasan sah untuk pemindahan itu.

Balik nama tersebut dicatat dalam buku daftar saham maupun pada surat saham yang dipindahkan yang diberi tanggal dan ditanda tangani oleh presiden direktur dan presiden komisaris.

Mereka hanya diperbolehkan membalik nama suatu saham jika dan setelah syarat-syarat untuk melakukan balik nama tersebut dalam anggaran dasar perseroan dipenuhi.

Terhitung sejak dilakukannya panggilan rapat umum para pemegang saham sampai dengan tanggal rapat itu balik nama saham tidak diperbolehkan.

Direksi wajib memegang buku daftar saham dengan sebaik-baiknya.

Tiap-tiap pemegang saham berhak untuk melihat buku daftar saham tersebut pada waktu kantor perseroan dibuka.

P e n e g a n g s a h a m .

Pasal 8.

Yang dapat memiliki dan mempergunakan hak-hak atas suatu saham perseroan ini hanyalah warganegara Indonesia atau badan yang berkedudukan di Indonesia, dari badan mana para anggautanya atau para pemegang sahamnya terdiri dari orang-orang yang berkewarganegaraan Indonesia dan badan tersebut didirikan menurut Undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.

Pada tiap-tiap surat saham yang dikeluarkan oleh perseroan terbatas dimuat kutipan dari peraturan ini.

Jikalau suatu saham oleh karena warisan, perkawinan atau sebab-sebab lain pindah haknya dan jatuh ke tangan bukan orang atau badan yang dimaksudkan dalam ayat pertama dari pasal ini, maka

dalam jangka waktu satu tahun setelah terjadinya peristiwa itu orang/badan ini wajib menjual saham-saham itu kepada seorang atau badan yang dimaksudkan di atas demikian menurut peraturan-peraturan yang ditentukan dalam anggaran dasar ini; selama ketentuan ini belum terlaksana, maka suara yang dikeluarkan dalam rapat untuk saham itu dianggap tidak sah, sedangkan pembayaran dipiden dari saham itu juga ditunda.

P e m i n d a h a n s a h a m - s a h a m .

Pasal 9.

Apabila suatu saham hendak dijual atau dengan cara lain dialihkan, maka pemegang sahamnya wajib menawarkan saham(-saham)nya itu terlebih dahulu secara tertulis kepada para pemegang saham lainnya melalui direksi dengan suatu harga yang tidak lebih dari harga menurut neraca perseroan terakhir yang telah disetujui oleh rapat umum para pemegang saham, satu dan lain dengan pengertian bahwa masing-masing pemegang saham berhak di dalam waktu satu bulan setelah tanggal penawarannya membeli saham-saham itu sesuai dengan perbandingan jumlah saham yang telah dimilikinya.

Apabila tidak ada pemegang saham yang ingin membelinya, maka direksi dalam waktu satu bulan setelah itu wajib memanggil dan mengadakan rapat umum para pemegang saham, untuk menentukan pembelinya.

Apabila direksi lalai memanggil dan mengadakan rapat tersebut atau orang/badan yang ditentukan oleh rapat tersebut di dalam waktu tiga puluh hari setelah ditentukan belum membeli saham-saham itu, maka pemegang saham yang bersangkutan bebas menjual saham-saham tersebut kepada pihak ketiga dengan harga yang ia pandang cocok dengan ketentuan bahwa orang atau badan yang bersangkutan harus disetujui lebih dahulu oleh rapat umum para pemegang saham.

Persetujuan rapat umum para pemegang saham terlebih dahulu juga diperlukan untuk mempertanggungkan atau mengikat suatu saham.

Segala tindakan dari yang berkepentingan yang bertentangan dengan apa yang telah ditentukan dalam pasal ini membawa akibat

bahwa keuntungan atas saham-saham demikian akan ditahan dan tidak dibayarkan, sedang pemegang saham demikian walaupun ia berhak memberikan suara, suara-suaranya dianggap tidak sah.

Pengurus.

Pasal 10.

Perseroan ini dipimpin dan diurus oleh suatu direksi yang terdiri dari seorang direktur atau lebih di bawah pengawasan seorang komisaris atau lebih, satu dan lain dengan catatan bahwa apabila diangkat lebih dari seorang direktur, salah seorang di antaranya dapat ditunjuk sebagai presiden direktur, sedang apabila diangkat lebih dari seorang komisaris, salah seorang di antaranya dapat ditunjuk sebagai presiden komisaris.

Yang dapat diangkat sebagai anggota direksi dan dewan komisaris hanya warganegara Indonesia, dalam hal kehilangan kewarganegaraan Indonesiannya, maka yang bersangkutan dianggap dengan sendirinya telah meletakkan jabatannya tersebut. Sebagai anggota direksi dan dewan komisaris dapat pula diangkat badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8.

Anggota direksi dan dewan komisaris diangkat oleh rapat umum para pemegang saham, untuk waktu yang lamanya tidak ditentukan, dengan tidak mengurangi hak dari rapat umum para pemegang saham untuk memberhentikan mereka sewaktu-waktu.

Kepada anggota direksi dan dewan komisaris dapat diberi gaji dan/atau tunjangan-tunjangan yang jumlah besarnya ditentukan oleh rapat umum para pemegang saham.

Jika oleh sesuatu sebab terjadi lowongan pada jabatan anggota direksi dan/atau dewan komisaris, maka dalam waktu satu bulan sesudah terjadinya lowongan itu harus diselenggarakan rapat umum para pemegang saham untuk mengisi lowongan tersebut dengan memperhatikan ayat kedua dan ayat ketiga dari pasal ini.

Di mana-mana dalam anggaran dasar ini disebut perkataan "direksi" diartikan salah seorang direktur termasuk presiden direktur; adapun dengan komisaris diartikan baik presiden komisaris maupun Komisaris, sedang dengan perkataan-perkataan "dewan komisaris" diartikan segenap komisaris.

Selama hanya diangkat seorang komisaris, maka segala sesuatu yang telah ditetapkan dalam anggaran dasar perseroan untuk para komisaris atau dewan komisaris, berlaku juga bagi komisaris tunggal itu.

Kewenangan Direktur

Paragraf 11.

Presiden direktur berhak dan berwenang mewakili direktur dan karenanya mewakili perseroan di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian dan berhak mengikat perseroan pada pihak lain atau pihak lain pada perseroan serta menjalankan segala tindakan untuk dan atas nama perseroan, baik tindakan-tindakan yang bersifat pengurusan maupun tindakan-tindakan yang bersifat pemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk :

- a. mengadakan suatu pinjaman uang atas nama perseroan dalam mana tidak termasuk penerimaan uang berdasarkan suatu kredit yang telah dibuka;
- b. menggadaikan atau mempertanggungkan secara bagaimanapun juga sesuatu milik perseroan;
- c. mengikat perseroan sebagai penanggung;
- d. membeli atau memperoleh secara lain atau menjual atau dengan cara lain memindah tangankan sesuatu barang yang tidak bergerak dan/atau perusahaan atas nama perseroan;
- e. mendirikan perusahaan lain atau ikut serta dalam perusahaan lain atas nama perseroan,

harus dilakukan oleh presiden direktur dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari atau akta yang bersangkutan harus juga ditanda tangani oleh presiden komisaris atau apabila presiden komisaris tidak ada atau berhalangan dari seorang komisaris lainnya.

Masing-masing direktur membantu presiden direktur dalam pelaksanaan tugasnya dan mewakilinya bilamana presiden direktur tidak ada atau lantaran sebab apapun berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan terhadap pihak ketiga, adapun seorang direktur mempunyai wewenang dan kewajiban-kewajiban yang sama seperti dalam anggaran dasar ini diberikan kepada dan ditetapkan untuk presiden direktur.

Dewan komisaris.

Pasal 12.

Dewan komisaris mempunyai kewajiban mengawasi pekerjaan direksi dan berhak menentukan cara-cara pelaksanaan kebijaksanaan perseroan yang telah disetujui oleh rapat umum para pemegang saham serta berhak juga memberi petunjuk-petunjuk kepada direksi.

Dewan komisaris mengawasi serta menjaga agar ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar perseroan dan cara-cara pelaksanaan kebijaksanaan serta petunjuk-petunjuk tersebut di atas dilaksanakan oleh direksi.

Tiap komisaris pada tiap hari kerja berhak memasuki bangunan-bangunan dan halaman-halaman serta tempat-tempat lain yang digunakan dan atau dikuasai oleh perseroan dan berhak memeriksa buku-buku, surat-surat dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain sebagainya, serta mengetahui semua tindakan yang telah dijalankan oleh perseroan.

Direksi wajib memberi segala keterangan dan penjelasan tentang hal-hal yang ditanya dan yang dianggap perlu untuk pengawasan dan pemeriksaan itu.

Dewan komisaris dengan suara terbanyak sewaktu-waktu berhak memberhentikan untuk sementara para anggota direksi atau salah seorang di antara mereka, jika mereka ini bertindak bertentangan dengan anggaran dasar perseroan atau melataikan kewajiban mereka atau karena hal-hal lain yang penting.

Pemberhentian sementara tersebut harus disertai alasan yang menyebabkan tindakan itu.

Dalam waktu satu bulan sesudah dilakukan pemberhentian sementara tersebut, dewan komisaris wajib menyelenggarakan rapat umum luar biasa para pemegang saham, rapat mana akan menentukan apakah anggota direksi yang bersangkutan akan diberhentikan/ dipecat atau dikembalikan pada kedudukannya semula, sedang yang diberhentikan untuk sementara itu diberi kesempatan untuk hadir dan membela diri.

Semua dengan mengindahkan apa yang ditentukan dalam pasal 20 ayat 1 di bawah ini.

Rapat ini dipimpin oleh seorang komisaris dan jikalau tidak ada seorang komisaris pun yang hadir oleh seorang yang dipilih oleh dan di antara mereka yang hadir.

Jika rapat umum luar biasa para pemegang saham itu tidak diadakan dalam waktu satu bulan setelah terjadinya pemberhentian sementara tersebut, maka pemberhentian sementara tersebut menurut hukum menjadi batal.

Apabila semua anggota direksi diberhentikan sementara atau bila mana perseroan karena sebab-sebab apapun juga tidak mempunyai direksi ataupun apabila semua anggota direksi perseroan karena sebab apapun juga berhalangan, pengurusan perseroan untuk sementara akan dijalankan oleh dewan komisaris yang berhak memberi kuasa sementara kepada salah seorang di antara mereka atas tanggungan mereka.

Pengurusan ini hanya meliputi tindakan-tindakan pengurusan mengenai hal-hal dan pekerjaan-pekerjaan yang sedang belangsung, adapun untuk dapat melakukan suatu tindakan yang di luar hal-hal dan pekerjaan-pekerjaan tersebut harus didapat persetujuan dari rapat umum luar biasa para pemegang saham lebih dahulu.

T a h u n b u k u .

Pasal 13.

Tahun buku perseroan berjalan dari tanggal satu Januari sampai dengan tanggal tiga puluh satu Desember tiap-tiap tahun.

Pada akhir bulan Desember tiap-tiap tahun buku-buku perseroan ditutup

Dari penutupan buku tersebut oleh direksi dibuat neraca dan perhitungan laba-rugi, yang setelah diperiksa dan disetujui oleh dewan komisaris berikut surat-surat pertanggung jawaban tahunan lainnya harus sudah disediakan di kantor perseroan selambat-lambatnya empat belas hari sebelum rapat umum tahunan dimulai, untuk dapat diperiksa oleh para pemegang saham

Dalam rapat umum tahunan yang dimaksudkan itu direksi memberikan laporan tentang keadaan perseroan dan hasil-hasil yang dicapai dalam tahun buku yang lalu, teristimewa mengenai pengurusannya.

Dalam rapat umum itu diajukan neraca dan perhitungan laba-rugi tersebut untuk disahkan dan ditetapkan pembagian keuntungan dan besarnya dipiden.

Pengesahan neraca dan perhitungan laba-rugi oleh rapat umum para pemegang saham, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada semua anggota direksi atas tindakan-tindakannya dalam tahun buku yang lalu mengenai pekerjaan-pekerjaan tersebut dalam surat-surat tahunan itu dan memberikan pembebasan kepada dewan komisaris atas pengawasannya selama masa itu.

R a p a t u m u m t a h u n a n .

Pasal 14.

Rapat umum tahunan para pemegang saham diadakan tiap-tiap tahun selambat-lambatnya dalam bulan Juni.

Rapat umum luar biasa para pemegang saham diadakan tiap kali jika dianggap perlu oleh direksi atau seorang komisaris.

Direksi wajib memanggil dan menyelenggarakan rapat umum luar biasa atas permintaan dengan surat dari seorang pemegang saham atau lebih yang bersama-sama mewakili sedikit-dikitnya $\frac{1}{4}$ (satu perempat) dari modal yang telah dikeluarkan oleh perseroan, di dalam surat permintaan mana harus disebutkan secara singkat hal-hal yang akan dibicarakan.

Jika direksi lalai untuk menyelenggarakan rapat tersebut dalam waktu satu bulan setelah permintaan itu diterima, maka yang menandatangani surat permintaan itu berhak memanggil sendiri rapat itu atas biaya perseroan dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar ini; dalam rapat tersebut ketua dipilih oleh dan dari antara mereka yang hadir dan semua keputusan yang diambil dalam rapat itu mengikat perseroan asal saja tidak diambil bertentangan dengan anggaran dasar ini dan mereka yang hadir menyetujui dibicarakan hal-hal tersebut.

T e m p a t d a n p a n g g i l a n r a p a t .

Pasal 15.

Rapat-rapat umum para pemegang saham diadakan di tempat kedudukan perseroan.

Panggilan rapat umum para pemegang saham dilakukan oleh direksi dengan iklan dalam suatu surat kabar yang terbit dalam bahasa Indonesia di tempat kedudukan perseroan dan/atau dengan mengirim surat undangan dengan pos tercatat kepada alamat masing-masing pemegang saham yang terakhir tercatat dalam buku daftar saham yaitu sekurang-kurangnya empat belas hari sebelum rapat diadakan dan jika hal-hal yang hendak dibicarakan itu menurut pendapat direksi harus segera diselesaikan, maka waktu itu dapat dipersingkat sampai tujuh hari sebelumnya.

Dalam panggilan/undangan itu harus diberitahukan hari, tanggal, jam dan tempat rapat serta dengan singkat hal-hal yang akan dibicarakan.

Jika semua pemegang saham hadir atau diwakili maka panggilan/undangan terlebih dahulu seperti tersebut di atas ini tidak diperlukan untuk mengadakan rapat, sedang rapat umum demikian dapat diadakan di mana saja di dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

P i m p i n a n r a p a t .

Pasal 16

Jikalau dalam anggaran dasar ini tidak ditentukan cara lain maka semua rapat dipimpin oleh presiden direktur dan apabila presiden direktur tidak ada, oleh seorang direktur lainnya dan apabila tidak ada seorang direkturpun yang hadir, oleh presiden komisaris atau salah seorang komisaris lainnya dan jikalau tidak ada seorang komisarisipun yang hadir, oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara mereka yang hadir.

Dari apa yang dibicarakan dan diputuskan dalam rapat itu, dibuatlah notulen oleh ketua yang sebagai penetapan ditanda tangani olehnya dan oleh seorang pemegang saham yang ditunjuk oleh rapat dari antara mereka yang hadir dan isinya menjadi bukti yang nyata terhadap semua pemegang saham.

Penanda tangan ini tidak perlu, jikalau notulen dibuat dengan berita acara notaris.

K e p u t u s a n r a p a t d a n h a k s u a r a .

Pasal 17.

Kecuali jika dalam anggaran dasar ini ditentukan lain, maka segala keputusan rapat diambil dengan suara terbanyak biasa.

Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka undianlah yang akan menentukan jika mengenai diri seseorang, sedangkan mengenai hal-hal lain dianggap ditolak.

Rapat umum para pemegang saham hanya sah dan dapat mengamalkan keputusan-keputusan yang mengikat apabila dalam rapat itu hadir atau diwakili secara sah sekurang-kurangnya 60% (enam puluh persen) dari semua saham yang telah dikeluarkan oleh perseroan, semua dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lainnya mengenai rapat umum para pemegang saham sebagaimana ditentukan dalam anggaran dasar perseroan.

Dalam rapat umum para pemegang saham tiap saham memberi hak untuk mengeluarkan satu suara.

Seorang pemegang saham dapat diwakili oleh seorang pemegang saham lainnya atau orang lain secara tertulis.

Para anggota direksi dan para komisaris perseroan dan pada umumnya para pegawai perseroan tidak boleh bertindak sebagai kuasa dalam rapat umum para pemegang saham dan terutama dalam pemungutan suara, suara-suara yang dikeluarkan oleh mereka sebagai kuasa dianggap tidak sah.

Ketua rapat berhak minta supaya surat-surat kuasa tersebut ditunjukkan kepadanya pada waktu diadakan rapat.

Kecuali jika rapat menentukan lain, maka pemungutan suara tentang diri orang dilakukan dengan surat tertutup yang tidak ditandatangani dan tentang hal-hal lain dengan lisan.

Suara blanko dan suara yang tidak berharga dianggap tidak dikeluarkan.

Keuntungan.

Pasal 18.

Keuntungan bersih tiap-tiap tahun sebagaimana ternyata dalam neraca dan perhitungan laba-rugi yang telah disahkan oleh rapat umum para pemegang saham setelah dikurangi dengan jumlah untuk dana cadangan, pajak-pajak, penghapusan-penghapusan dan lain-lain hal, dibagi tiap-tiap tahun menurut keputusan rapat umum tahunan para pemegang saham.

Jika menurut pendapat direksi dengan pertimbangan dewan komisaris, jumlah dana cadangan telah cukup besarnya, maka atas usulnya rapat umum para pemegang saham dapat menentukan agar bagian

dari keuntungan yang dipisahkan untuk dana cadangan tersebut digunakan untuk keperluan lain.

Jika perhitungan laba-rugi suatu tahun menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu akan tinggal dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba-rugi dan dalam tahun-tahun yang akan datang perseroan dianggap tidak memperoleh laba selama kerugian yang tercatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba-rugi itu belum sama sekali ditutup.

Dipiden-dipiden yang tidak diambil dalam waktu lima tahun setelah disediakan untuk dibayar jatuh pada perseroan.

D a n a c a d a n g a n .

Pasal 19.

Dana cadangan digunakan untuk menutup kerugian yang diderita akan tetapi rapat umum para pemegang saham dapat menentukan agar dana itu seluruhnya atau sebagian akan digunakan untuk modal kerja atau keperluan lain.

Direksi mengurus dan menyimpan dana cadangan atau mengusahakan agar dana itu mendapat laba, satu dan lain dengan cara yang dipandang baik olehnya dengan persetujuan dewan komisaris.

Laba yang diperoleh dari dana cadangan itu dimasukkan dalam perhitungan laba-rugi.

P e r u b a h a n a n g g a r a n d a s a r .

Pasal 20.

Perubahan atas ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar ini termasuk pula merubah nama, tempat kedudukan atau tujuan perseroan, membubarkan perseroan sebelum waktu yang ditentukan atau memperpanjang lama berdirinya perseroan, memperbesar atau memperkecil modal perseroan (kusul untuk memperkecil modal wajib diumumkan oleh direksi dalam Berita-Negara dan/atau harian yang terbit dalam bahasa Indonesia di tempat kedudukan perseroan untuk kepentingan para kreditur) begitupun pengangkatan dan pemberhentian anggota direksi dan/atau dewan komisaris hanya dapat dilakukan atas kekuatan keputusan rapat umum luar biasa para pemegang sa-

nam yang sengaja diadakan untuk maksud itu, dalam rapat mana harus diwakili sedikit-dikitnya $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) dari modal yang telah dikeluarkan dan usul itu disetujui oleh sekurang-kurangnya $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah.

Jika dalam rapat termaksud banyaknya modal yang hadir tidak seperti yang ditentukan di atas, maka secepat-cepatnya tujuh hari sesudah rapat itu dapat diadakan rapat umum luar biasa yang kedua, dengan syarat-syarat yang sama seperti yang ditentukan untuk rapat umum pertama, dalam rapat yang kedua mana dapat diambil keputusan mengenai hal-hal yang diajukan dalam rapat pertama yang tidak dapat diputuskan, asal saja disetujui oleh sekurang-kurangnya $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) dari jumlah suara yang dikeluarkan dengan sah.

Segala sesuatu itu dengan tidak mengurangi izin dari yang berwajib sebegitu jauh hal itu diperlukan.

L i k w i d a s i.

Pasal 21.

Jika perseroan ini dibubarkan, maka harus dilikwidasi oleh direksi di bawah pengawasan dewan komisaris, kecuali jika rapat umum para pemegang saham menentukan lain. Dalam rapat itu ditentukan juga upah para likwidatur.

Keputusan pembubaran harus didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di mana perseroan ini berkedudukan dan diumumkan dalam Berita-Negara Republik Indonesia dan/atau harian yang terbit dalam bahasa Indonesia di tempat kedudukan perseroan dengan memanggil juga para kreditur.

Dari sisa perhitungan likwidasi terlebih dahulu akan dibagikan kepada para pemegang saham jumlah pokok dari besarnya saham masing-masing dan sisa terakhir (sebegitu jauh ada) dibagi menurut cara yang ditentukan oleh rapat umum para pemegang saham yang khusus diadakan untuk keperluan itu.

Anggaran dasar perseroan sebagaimana tersebut dalam akta ini dan perubahannya kalau ada tetap berlaku sampai dengan hari disahkannya perhitungan likwidasi yang terakhir oleh rapat umum para pemegang saham dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likwidatur.

K e t e n t u a n u m u m .

Pasal 22.

Hal-hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam anggaran dasar ini: rapat umum para pemegang saham yang akan memutuskannya.

K e t e n t u a n k h u s u s .

Pasal 23.

Menyimpang dari peraturan-peraturan yang ditentukan dalam pasal 10 tentang cara pengangkatan para anggota direksi dan dewan komisaris perseroan, maka oleh para pendiri perseroan untuk pertama kalinya diangkat sebagai :

- | | |
|--------------------|--|
| Presiden direktur | : penghadap Oesman Soedargo pribadi; |
| Direktur | : penghadan Hendro Santoso Gondokusumo Pribadi;- |
| Presiden komisaris | : tuan Soehargo Gondokusumo tersebut di atas; |
| Komisaris | : tuan Hutomo Widjojo tersebut di atas. |

Pengangkatan-pengangkatan tersebut menurut keterangan pihak-pihak yang hadir telah diterima oleh masing-masing pihak yang bersangkutan dan akan diperkuat dalam rapat umum para pemegang saham yang pertama.

Direksi dan

baik bersama-sama maupun masing-masing dengan ini diberi kuasa dengan hak substitusi, untuk memohon pengesahan dari instansi Pemerintah yang berwajib atas pendirian perseroan terbatas ini serta dikuasakan juga untuk mengadakan perubahan apapun dalam anggaran dasar perseroan terbatas tersebut yang disarankan oleh yang berwajib untuk memperoleh pengesahan itu dan untuk hal-hal tersebut menghadap di mana perlu, memberikan keterangan-keterangan, membuat, minta dibuatkan dan menanda tangani segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna untuk menyelesaikan hal-hal tersebut dengan tidak ada yang dikecualikan.

Demikianlah akta ini.

Dibuat dan diresmikan di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut pada permulaan akta ini di hadapan saksi-saksi nyonya-nyonya Tinah dan Susiatun, kedua-duanya pegawai notaris dan bertempat tinggal di Jakarta.

Setelah akta ini oleh saya, notaris, dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi tersebut, segera akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi tersebut dan saya, notaris.

Dilangsungkan dengan sepuluh gantian, lima tambahan dan satu coretan.

Minuta akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna.

Diberikan untuk salinan yang sama bunyinya.

Notaris Jakarta.

P. TAMARA.

Akta ini termasuk pada Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 9 Januari 1978 No. Y.A. 5/15/4.

Diketahui :

Direktur Jenderal Hukum
dan Perundang-undangan;
u.b.

Direktur Direktorat Perdata;
u.b.

Kepala Sub Direktorat Badan Hukum,

Ny. SUBANDIJAH SUBANDI.

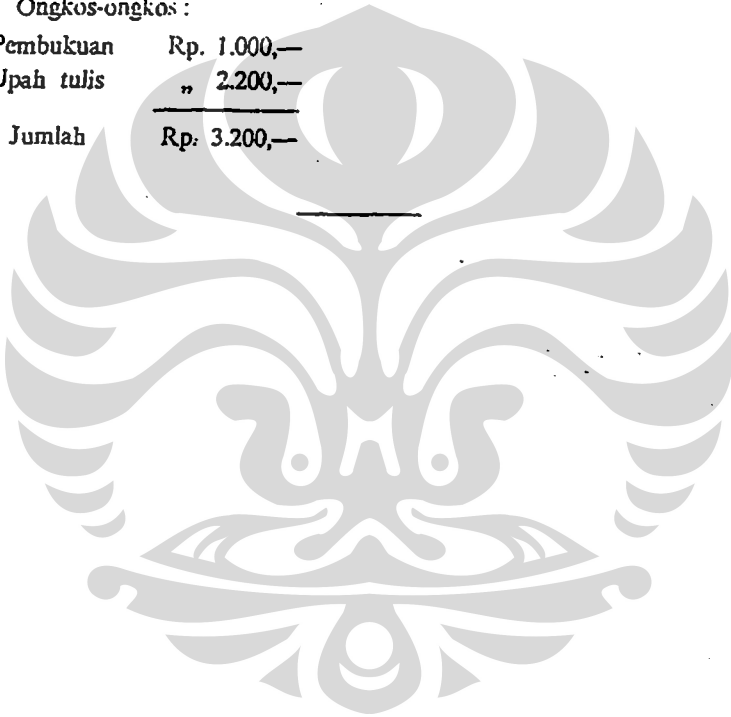
NIP. 040004445.

Pada hari ini, Jum'at, tanggal 13 Januari 1978 akta ini telah didaftarkan dalam buku register untuk maksud itu yang berada di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta di bawah No. 126.

Panitera,
R. SOEWITO.

Ongkos-ongkos :

| | |
|------------|-------------|
| Pembukuan | Rp. 1.000,— |
| Upah tulis | „ 2.200,— |
| | <hr/> |
| Jumlah | Rp. 3.200,— |



3. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Tanggal 21 September 1989 Nomor: C2-8983 HT.01.04.Th.89 (Tambahkan Berita Negara Nomor 2703 Tahun 1989).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

- PERTAMA** : Memberikan Persetujuan atas perubahan Pasal: 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan Terbatas : PT. T a m a n Harapan Indah, NPWP. 1.307.683.1-025, berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 13 April 1998, yang dibuat oleh Notaris Irawan Soerodjo, SH., berkedudukan di Jakarta.
- KEDUA** : Keputusan Menteri Kehakiman ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 8 Oktober 1998.

A.n. MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA

DIREKTUR JENDERAL

HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN

u.b.

DIREKTUR PERDATA

Pelaksana Harian

SASANGKA ENDRAWIDJAJA, SH

NIP. 040028865

No. 6264



1999

PERSEROAN TERBATAS

Tambahan Berita - Negara R.I. Tanggal 28/9 — 1999 No. 78.

Pengumuman dalam Berita - Negara R.I. sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-undang No.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : C2-18180 HT.01.04-Th.98

MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA

- Membaca** : Surat permohonan tanggal 1 Juli 1998 Nomor : 228/THI/CL/MA/VII/98 dari Notaris Irawan Soerodjo. SH yang kami terima tanggal 20 Juli 1998.
- Menimbang** : Bahwa berdasarkan pernyataan Notaris. Akta Perubahan Anggaran Dasar yang disampaikan telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada keberatan untuk memberikan pengesahan atas Akta Pendirian Perseroan yang dimaksud.
- Mengingat** : 1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3587);
2. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : M.02-PR.08.01 Tahun 1996 Tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan dan Pemberian Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas.

Doktorandus Gatot Widodo, dan Tuan Insinyur Supriadi Arham, keduanya pegawai pada kantor Notaris dan bertempat tinggal di Jakarta.

Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada penghadap, para saksi, maka segera akta ini ditandatangani oleh penghadap, para saksi dan saya, Notaris.

Dibuat dengan tanpa tambahan, tanpa coretan dan tanpa penggantian.

Asli akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya

04 Dec 1997

Notaris Jakarta,

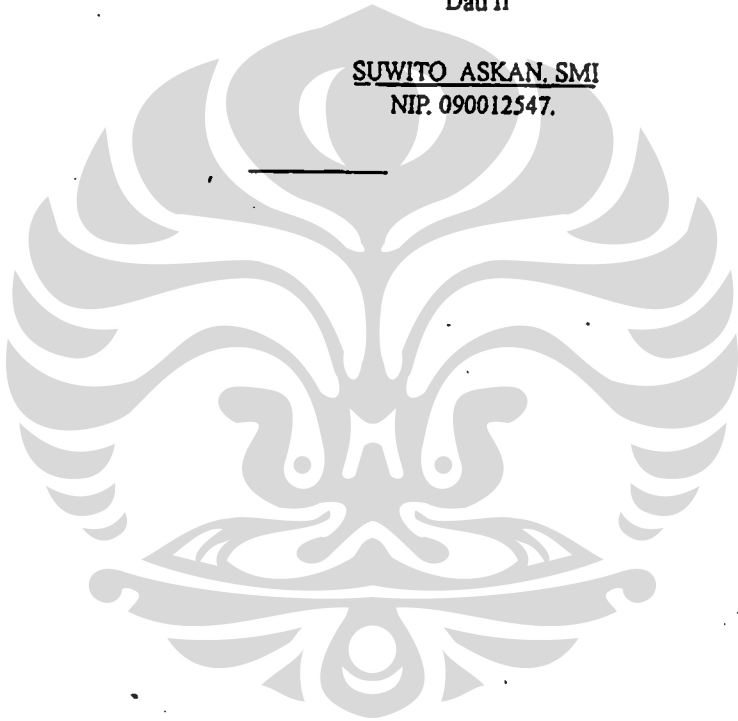
IRAWAN SOERODJO, SH

(Dilarang mengutip dan memperbanyak)
PERUM PERCETAKAN NEGARA RI.

Pada hari ini Rabu tanggal 13.01.99 Perusahaan dengan akta ini telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09051802123 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat Nomor 3455/BH.09.05/I/99.

Kakandep Perindag Kodya Jakarta Pusat
Selaku Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan
Dati II

SUWITO ASKAN, SMI
NIP. 090012547.



- Komisaris** : Tuan Insinyur Kuning Suria, lahir di Bagan Siapi-api, pada tanggal duapuluh enam Agustus seribu sembilanratus enam puluh empat (26-8-1964), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Utara, TPI II Blok D nomor 9, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 014, Kelurahan Pejalagan, Kecamatan Penjaringan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor 2202.59421/2608640276.
- Komisaris** : Tuan Thomas Andri Kustianto, lahir di Bandung pada tanggal duapuluh delapan April seribu sembilanratus limapuluh sembiian (28-4-1959), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Pantai Mutiara Blok A nomor 33, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor 09.5102.280459.0063.

II. Memberikan kuasa kepada Direksi dan/atau Tuan Doktorandus Agus Aprilijanto, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak untuk memindahkan kuasa ini kepada orang lain yang dikuasakan untuk memohon persetujuan dan menyampaikan laporan atas perubahan Anggaran Dasar ini pada instansi yang berwenang dan untuk membuat perubahan dan/atau tambahan dalam bentuk yang bagaimanapun juga yang diperlukan untuk memperoleh persetujuan dan diterimanya laporan tersebut, untuk mengajukan dan menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, untuk memilih tempat kedudukan dan untuk melaksanakan tindakan lain yang diperlukan.

Demikian akta ini

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta pada hari dan tanggal seperti tersebut pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh para saksi Tuan

di Jakarta Selatan, Jalan Ridwan III/46, Rukun Tetangga 010, Rukun Warga 007, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama. Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor 4501.16360/1103450165.

Direktur : Tuan Insinyur Suhendro Prabowo, lahir di Madiun, pada tanggal sebelas Desember seribu sembilan ratus limapuluh dua (11-12-1952), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Taman Harapan Indah Flat C.4 Rukun Tetangga 014, Rukun Warga 007, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor 32.05.8726/11125220147.

Komisaris Utama : Tuan Hendro Santoso Gondokusumo, lahir di Malang, pada tanggal enam September seribu sembilan ratus limapuluh (6-9-1950), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Taman Harapan Indah Blok A nomor 21, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan. Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor: 3205.14996/0609500144.

Komisaris : Tuan Walman Siahaan, Sarjana Hukum, lahir di Laguboti, pada tanggal duapuluh tiga Maret seribu sembilan ratus empatpuluh delapan (23-3-1948), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Timur, Taman Suaran Indah M-8 nomor 271, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 014, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit. Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor : 09.5407.230348.0152.

DATA AKTA PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN

(Pasal 15 ayat (2) UU No. 1/1995)

1. Nama Perseroan : PT. TAMAN HARAPAN INDAH
2. Tempat Kedudukan perseroan : Jakarta.
3. NPWP Perseroan
 - a. Nomor : 1.307.683.1-025
 - b. Kantor Pelayanan Pajak yang mengeluarkan : Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Pusat Satu.
4. a. Status Perseroan : Tertutup.
 b. Jenis Perseroan : Non fasilitas.
5. Persetujuan Departemen Kehakiman Terakhir R.I, Tanggal dan Nomor Persetujuan : Tanggal 21 September 1989
 Nomor : C2-8983 HT.01.04.TH.89
6. Pengumuman dalam Tambahan Berita Negara RI Terakhir Nomor dan Tahun Pengumuman : Tanggal 27 Oktober 1989.
 Nomor 86. Tambahan Nomor 2703
7. Akta Perubahan
 Tanggal dan Nomor Akta : Tanggal 4 Desember 1997.
 Nomor 34.
 Nama dan Tempat Kedudukan Notaris : IRAWAN SOERODJO, SH.
 di Jakarta.
8. Bentuk Akta Perubahan : Akta Pernyataan Keputusan Rapat.

9. Perubahan Ketentuan : Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4.

| Pasal | Semula | Menjadi |
|---------|---|--|
| Pasal 2 | <p data-bbox="352 391 632 545">Maksud dan tujuan perseroan ini ialah berusaha dalam bidang :</p> <p data-bbox="352 553 632 732">a. perdagangan, dalam mana termasuk dagang impor, ekspor, antar pulau dan lokal, begitupun berusaha sebagai leveransir/distributor;</p> <p data-bbox="352 740 632 919">b. perindustrian, terutama dalam jenis-jenis yang dapat membantu pemerintah dalam usahanya untuk menghemat devisa negara;</p> <p data-bbox="352 927 632 1081">c. perwakilan/keagenan dari perusahaan dagang, industri dan lain-lain baik dalam maupun luar negeri;</p> <p data-bbox="352 1089 632 1268">d. pembangunan dengan melakukan segala kegiatan yang lazimnya dilakukan oleh suatu badan yang bergerak dalam bidang itu, di antara lain :</p> <p data-bbox="397 1276 632 1341">1. memperoleh tanah-tanah baik dari peme-</p> | <p data-bbox="655 391 935 643">Perseroan didirikan untuk jangka waktu tidak terbatas, terhitung sejak tanggal sembilan Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan (9-1-1978).</p> |

Peraturan penutup

Pasal 28.

Segala sesuatu yang tidak atau belum cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini, maka Rapat Umum Pemegang Saham yang akan memutuskan.

Selanjutnya, penghadap bertindak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas menerangkan bahwa :

I. Sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam pasal 10 dan pasal 13 tentang tata cara pengangkatan anggota Direksi dan Komisaris, maka anggota Direksi dan Komisaris disusun kembali menjadi sebagai berikut :

Direktur Utama : Tuan Alim Sutrisno, lahir di Malang, pada tanggal satu Pebruari seribu sembilanratus empatpuluh sembilan (1-2-1949), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Surabaya, Darmo Baru Timur 2/25, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 04, Sofoikwijenan, Kecamatan Sukomanunggal.
Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor 78.14.1002.11114.

Direktur : Tuan Doktorandus Jahja Asikin, tersebut:

Direktur : Tuan Insinyur Michael Atman, lahir di Cirebon, pada tanggal lima September seribu sembilan ratus tigapuluh delapan (5-9-1938), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Pluit Pantai Mutiara Blok P/37 Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 05, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan. Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KPT) nomor : 2204.12483/05093 80055.

Direktur : Tuan Insinyur Richard Stepanus Hartono, lahir di Purwokerto, pada tanggal sebelas Maret seribu sembilanratus empatpuluh lima (11-3-1945), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal

empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dalam Perseroan.

2. Direksi wajib mengumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian mengenai rencana penggabungan, peleburan dan pengambilalihan perseroan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham.

Pembubaran dan likuidasi

Pasal 27.

1. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka pembubaran Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dalam Perseroan.

2. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan Pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh Likuidator.

3. Direksi bertindak sebagai likuidator apabila dalam keputusan Rapat Umum Pemegang Saham atau penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 tidak menunjuk likuidator.

4. Upah bagi para likuidator ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham atau penetapan Pengadilan.

5. Likuidator wajib mendaftarkan dalam Wajib Daftar Perusahaan, mengumumkan dalam Berita Negara dan dalam 2 (dua) surat kabar harian yang terbit atau beredar di tempat kedudukan perseroan atau tempat kegiatan usaha Perseroan serta memberitahukan kepada Menteri Kehakiman Republik Indonesia paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak perseroan dibubarkan.

6. Anggaran Dasar seperti yang termaktub dalam akta pendirian beserta pengubahannya dikemudian hari tetap berlaku sampai dengan tanggal disahkannya perhitungan likuidasi oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan diberikannya pelunasan dan pembebasan sepenuhnya kepada para likuidator.

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-------|---|---------|
| | <p>rintah maupun dari pengusaha, untuk diolah menjadi siap untuk dibangun dan diatas tanah-tanah tersebut membangun segala macam bangunan sesuai dengan tata kota dan melakukan segala kegiatan lainnya dalam bidang real estate;</p> <p>2. berusaha sebagai kontraktor dengan menyelenggarakan segala macam bangunan, pembuatan jalan-jalan, jembatan-jembatan, saluran-saluran untuk air leiding, aliran listrik, irigasi dan lain-lain sebagainya, mengadakan pengurusan tanah;</p> <p>3. berusaha sebagai perencana, pelaksana dan/atau pengawas untuk proyek-proyek pembangunan sipil dan industri serta menjalankan usaha consulting engineering;</p> | |

| Pasal | Semula | Menjadi |
|----------|--|--|
| Pasal 3. | <p>yang baik secara langsung maupun secara tidak langsung mempunyai hubungan dengan yang disebut di atas, satu dan lain baik untuk perhitungan perseroan sendiri maupun atas dasar komisi guna atau bersama dengan pihak lain serta dengan mengindahkan semua peraturan dari yang berwajib.</p> <p>Untuk mencapai maksud dan tujuan perseroan dapat juga mengadakan kerja sama dengan ikut serta atau mempunyai kepentingan dalam suatu badan atau usaha lain baik dari dalam maupun dari luar negeri yang tujuannya sama atau sejenis dengan tujuan perseroan ini, semua dengan mengindahkan izin dari yang berwajib.</p> <p>Pasal 3. Perseroan ini bermula pada tanggal sembilan</p> | <p>Pasal 3. 1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah :</p> |

Pengubahan anggaran dasar tersebut harus dibuat dengan akta notaris dan dalam bahasa Indonesia.

2. Pengubahan ketentuan Anggaran Dasar yang menyangkut pengubahan nama, maksud dan tujuan, kegiatan usaha, jangka waktu berdirinya Perseroan, besarnya modal dasar, pengurangan modal yang ditempatkan dan disetor dan pengubahan status Perseroan tertutup menjadi Perseroan terbuka atau sebaliknya, wajib mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia.

3. Pengubahan Anggaran Dasar selain yang menyangkut hal-hal yang tersebut dalam ayat 2 pasal ini cukup dilaporkan kepada Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam waktu selambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tentang pengubahan tersebut serta didaftarkan dalam Wajib Daftar Perusahaan.

4. Apabila dalam rapat yang dimaksud dalam ayat 1 korum yang ditentukan tidak tercapai, maka paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari setelah rapat pertama itu dapat diselenggarakan rapat kedua dengan syarat dan acara yang sama seperti yang diperlukan untuk rapat pertama, kecuali mengenai jangka waktu panggilan harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum rapat kedua tersebut tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal rapat dan keputusan disetujui 2/3 (dua per tiga) dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dalam Perseroan.

5. Keputusan mengenai pengurangan modal harus diberitahukan secara tertulis kepada semua kreditor Perseroan dan diumumkan oleh Direksi dalam surat kabar harian berbahasa Indonesia yang terbit dan atau beredar secara luas di tempat kedudukan Perseroan dan dalam Berita Negara paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal keputusan tentang pengurangan modal tersebut.

Penggabungan, peleburan, dan pengambilalihan **Pasal 26.**

1. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka penggabungan, peleburan, dan pengambilalihan, hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga per

menyampaikan bukti haknya atas dividen tersebut yang dapat diterima oleh Direksi Perseroan.

Dividen yang tidak diambil setelah lewat waktu tersebut menjadi milik Perseroan.

Penggunaan dana cadangan

Pasal 24.

1. Bagian dari laba yang disediakan untuk dana cadangan ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dana cadangan sampai dengan jumlah sekurang-kurangnya 20% (dua-puluh persen) dari modal yang ditempatkan hanya digunakan untuk menutup kerugian yang diderita oleh Perseroan.
3. Apabila jumlah dana cadangan telah melebihi jumlah sekurang-kurangnya 20% (dua-puluh persen) dari modal yang ditempatkan tersebut maka Rapat Umum Pemegang Saham dapat memutuskan agar jumlah dari dana cadangan yang telah melebihi jumlah sebagaimana ditentukan dalam ayat 2 digunakan bagi keperluan perseroan.
4. Direksi harus mengelola dana cadangan agar dana cadangan tersebut memperoleh laba, dengan cara yang dianggap baik olehnya dengan persetujuan Komisaris dan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengubahan anggaran dasar

Pasal 25.

1. Pengubahan Anggaran Dasar ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham, yang dihadiri oleh Pemegang Saham, yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari seluruh saham yang telah dikeluarkan yang mempunyai hak suara yang sah dan keputusan yang disetujui oleh paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dalam Perseroan.

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-------|---|--|
| | <p>Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan (9-1-1978) dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termaktub dalam pasal 51 Kitab Undang-undang Hukum Perniagaan dan didirikan untuk lamanya tujuh puluh lima tahun.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Berusaha dalam bidang pembangunan; - Berusaha dalam bidang perdagangan; - Berusaha dalam bidang Industri; - Berusaha dalam bidang pertambangan. - Berusaha dalam bidang transportasi darat; - Berusaha dalam bidang pertanian; - Berusaha dalam bidang percetakan; - Berusaha dalam bidang jasa, kecuali jasa di bidang hukum dan pajak. <p>2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pemborongan pada umumnya (general contractor), antara lain pem- |

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-------|--------|---|
| | | <p>bangunan kawasan perumahan (real estat), kawasan industri (industrial estat), gedung-gedung apartemen, kondominium, perkantoran, pertokoan, gedung tempat parkir beserta fasilitas-fasilitasnya termasuk mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurangan, pemerataan, penyiapan dan pengembangan areal tanah lokasi/wilayah yang akan dibangun, serta pembangunan gedung-gedung jalan-jalan, taman-taman, jembatan-jembatan, bendungan-bendungan, pengairan/irigasi, landasan-landasan pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telepon, air conditioner dan dalam bidang teknik sipil, elektro, mesin;</p> <p>b. Menjalankan usaha-usaha di bidang perdagangan, yang meliputi perdagangan impor dan ekspor antar pulau/</p> |

Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka usul ditolak.

9. Pemegang saham dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham, dengan ketentuan semua Pemegang Saham telah diberitahu secara tertulis dan semua Pemegang Saham memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut.

Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham.

Penggunaan laba Pasal 23.

1. Laba bersih Perseroan dalam suatu tahun buku seperti tercantum dalam neraca dan perhitungan laba rugi yang telah disahkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, dibagi menurut cara penggunaannya yang ditentukan oleh rapat tersebut.

2. Dalam hal Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tidak menentukan cara penggunaannya, laba bersih setelah dikurangi dengan cadangan yang diwajibkan oleh undang-undang dan Anggaran Dasar perseroan dibagi sebagai dividen.

3. Apabila perhitungan laba rugi pada suatu tahun buku menunjukkan kerugian yang tidak dapat ditutup dengan dana cadangan, maka kerugian itu akan tetap dicatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi dan dalam tahun buku selanjutnya perseroan dianggap tidak mendapat laba selama kerugian yang tercatat dan dimasukkan dalam perhitungan laba rugi itu belum sama sekali tertutup.

4. Laba yang dibagikan sebagai dividen yang tidak diambil dalam waktu 5 (lima) tahun setelah disediakan untuk dibayarkan, dimasukkan ke dalam dana cadangan yang khusus diperuntukkan untuk itu.

Dividen dalam dana cadangan khusus tersebut, dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak sebelum lewatnya jangka waktu 5 (lima) tahun dengan

b. Dalam hal korum sebagaimana dimaksud dalam ayat 1a tidak tercapai maka dapat diadakan pemanggilan rapat kedua.

c. Pemanggilan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1b harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum rapat diselenggarakan tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal rapat.

d. Rapat kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari terhitung sejak Rapat pertama.

e. Rapat kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.

f. Dalam hal korum rapat kedua tidak tercapai, maka atas permohonan Perseroan korum ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang wilayahnya meliputi tempat kedudukan Perseroan.

2. Pemegang saham dapat diwakili oleh pemegang saham lain atau orang lain dengan surat kuasa.

3. Ketua rapat berhak meminta agar surat kuasa untuk mewakili pemegang saham diperlihatkan kepadanya pada waktu rapat diadakan.

4. Dalam rapat, tiap saham memberikan hak kepada pemilikinya untuk mengeluarkan 1 (satu) suara.

5. Anggota Direksi, anggota Komisaris dan karyawan Perseroan boleh bertindak selaku kuasa dalam rapat, namun suara yang mereka keluarkan selaku kuasa dalam rapat tidak dihitung dalam pemungutan suara.

6. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat tertutup yang tidak ditandatangani dan mengenai hal lain secara lisan, kecuali apabila ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari pemegang saham yang hadir dalam rapat.

7. Suara blanko atau suara yang tidak sah dianggap tidak ada dan tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan dalam rapat.

8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju 2/3 (dua per tiga) jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dalam rapat, kecuali apabila dalam Anggaran Dasar ini ditentukan lain.

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-------|--------|--|
| | | <p>daerah serta lokal, untuk barang-barang hasil produksi sendiri dan hasil produksi perusahaan lain, serta bertindak sebagai agen, leveransir, suplier, waralaba, distributor dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan-perusahaan lain, baik dari dalam maupun luar negeri, serta perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat yaitu penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kondominium, ruangan kantor, ruangan pertokoan;</p> <p>c. Menjalankan usaha-usaha di bidang industri, yang meliputi berbagai macam industri, antara lain industri elektronika, termasuk komputer, alat komunikasi, industri makanan dan minuman, tekstil, pakaian jadi (gar-</p> |

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-------|--------|--|
| | | <p>men), meubel (furniture), alat-alat rumah tangga;</p> <p>d. Menjalankan usaha-usaha di bidang pertambangan yang meliputi pertambangan nikel, batubara, timah, emas, perak, batuan tambang yaitu marmor, granit;</p> <p>c. Menjalankan usaha-usaha di bidang transportasi darat, termasuk angkutan untuk barang maupun penumpang, ekspedisi dan pergudangan;</p> <p>f. Menjalankan usaha-usaha di bidang pertanian, termasuk agroindustri yang meliputi budidaya dan pengolahan pascapanen industri pertanian, peternakan, perikanan darat/laut, perkebunan, kehutanan;</p> <p>g. Menjalankan usaha-usaha di bidang percetakan, meliputi penjiilidan dan penerbitan buku-buku.</p> |

kan Rapat Umum Pemegang Saham dapat diselenggarakan dimanapun juga dalam wilayah Republik Indonesia.

Pimpinan dan berita acara
rapat umum pemegang saham

Pasal 21.

1. Apabila dalam Anggaran Dasar ini tidak ditentukan lain, maka Rapat Umum Pemegang Saham dipimpin oleh Direktur Utama; dalam hal Direktur Utama tidak ada atau berhalangan karena sebab apapun hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga rapat dipimpin oleh seorang Direktur, dalam hal Direktur tidak ada atau berhalangan karena sebab apapun hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga rapat dipimpin oleh salah seorang anggota Komisaris dalam hal semua anggota Komisaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga maka rapat dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari antara mereka yang hadir dalam rapat.

2. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham dibuat Berita Acara Rapat, yang untuk pengesahannya ditanda tangani oleh Ketua Rapat dan semua pemegang saham atau kuasa pemegang saham yang hadir dalam rapat.

Berita Acara Rapat tersebut menjadi bukti yang sah terhadap semua pemegang saham dan pihak ketiga tentang keputusan dan segala sesuatu yang terjadi dalam rapat.

3. Penanda tangan yang dimaksud dalam ayat 2 pasal ini tidak disyaratkan apabila Berita Acara Rapat dibuat dalam bentuk akta Notaris.

Korum, hak suara, dan keputusan

Pasal 22.

1. a. Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan Perseroan kecuali apabila ditentukan lain dalam Anggaran Dasar ini.

Permintaan tertulis tersebut harus disampaikan secara tercatat dengan menyebutkan hal-hal yang hendak dibicarakan disertai alasannya.

3. Apabila Direksi atau Komisaris lalai untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 setelah lewat waktu 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak surat permintaan itu diterima maka pemegang saham yang bersangkutan berhak memanggil sendiri rapat atas biaya Perseroan setelah mendapat izin dari Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan perseroan.

4. Pelaksanaan rapat sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 harus memperhatikan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang memberi izin tersebut.

Tempat dan pemanggilan rapat umum pemegang saham

Pasal 20.

1. Rapat Umum Pemegang Saham diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau di tempat Perseroan melakukan kegiatan usaha.

2. Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham dilakukan dengan surat tercatat yang harus dikirim paling lambat 14 (empatbelas) hari sebelum tanggal rapat, dalam hal yang mendesak jangka waktu tersebut dapat dipersingkat paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum rapat dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal rapat.

3. Panggilan Rapat Umum Pemegang Saham harus mencantumkan hari, tanggal, jam, tempat dan acara rapat, dengan disertai pemberitahuan bahwa bahan yang akan dibicarakan dalam rapat tersedia di kantor perseroan mulai dari hari dilakukan pemanggilan sampai dengan tanggal rapat diadakan.

Panggilan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan harus pula mencantumkan bahwa laporan tahunan sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 16 ayat 2 telah tersedia di Kantor Perseroan.

4. Apabila semua pemegang saham dengan hak suara yang sah hadir atau diwakili dalam rapat, maka pemanggilan terlebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 tidak menjadi syarat dan dalam rapat itu dapat diambil keputusan yang sah serta mengikat mengenai hal yang akan dibicarakan sedang-

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-----------------|--|---|
| <p>Pasal 4.</p> | <p>Pasal 4. 1. Modal dasar perseroan besarnya Rp. 40.000.000.000,- (empatpuluh milyar ru-</p> | <p>h. Menjalankan usaha-usaha di bidang jasa, yang meliputi persewaan bangunan-bangunan, ruangan-ruangan kantor dan ruangan-ruangan pertokoan beserta fasilitas-fasilitasnya, jasa konsultasi manajemen, administrasi dan engineering, persewaan kendaraan bermotor, jasa komputasi termasuk pembuatan paket program komputer (software), pelatihan komputer, perbaikan dan perawatan komputer (hardware), jasa penyediaan makanan dan minuman (catering), perawatan dan kebersihan (cleaning service), kecuali jasa dibidang hukum dan pajak.</p> <p>Pasal 4. 1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp. 400.000.000.000,00 (empatatus milyar rupiah)</p> |

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-------|---|--|
| | <p>piah), terbagi atas 40.000.000 (empat puluh juta) saham masing-masing saham senilai Rp. 1.000 (seribu rupiah) nominal.</p> <p>2. Dari modal dasar tersebut telah disetor dengan uang tunai sebesar 20.000.000.000,- (duapuluh milyar rupiah) atau sebanyak 20.000.000 (duapuluh juta) saham oleh :</p> <p>a. Perseroan Terbatas PT. Dharmala Intiland, berkedudukan di Jakarta, sebanyak 19.747.000 (sembilan belas juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu) saham atau sebesarRp. 19.747.000.000,- (sembilan belas milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta rupiah).</p> <p>b. Nyonya Anna Halim, pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta, sebanyak 253.000 (dua ratus lima puluh tiga ribu) saham atau sebesar</p> | <p>terbagi atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah).</p> <p>2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan oleh para pemegang saham, yaitu :</p> <p>a. PT. Dharmala Intiland, berkedudukan di Jakarta, sebanyak 99.747.000 (sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu) saham, dengan nilai nominal sebesarRp. 99.747.000.000,00 (sembilan puluh sembilan milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta rupiah);</p> <p>b. Nyonya Anna Halim, sebanyak 253.000 (dua ratus lima puluh tiga ribu) saham dengan nilai nominal sebesarRp. 253.000.000,00 (duaratus lima puluh tiga juta rupiah); sehingga seluruhnya berjumlah 100.000.000 (se-</p> |

- b. Direksi mengajukan laporan tahunan mengenai keadaan dan jalannya perseroan, hasil yang telah dicapai, perkiraan mengenai perkembangan Perseroan di masa yang akan datang, kegiatan utama Perseroan dan perubahannya selama tahun buku serta rincian masalah yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan Perseroan untuk mendapatkan persetujuan rapat.
- c. Diputuskan penggunaan laba Perseroan.
- d. Penunjukan atau penggantian akuntan publik Perseroan, penunjukan atau penggantian auditor, penetapan penghapusan dan sistim amortisasi aset Perseroan, meniadakan atau merubah sistim pembukuan dan perpajakan Perseroan, penetapan anggaran dan rencana Perseroan,
- e. Dapat diputuskan hal-hal lain yang telah diajukan dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar.

3. Pengesahan perhitungan tahunan oleh Rapat Umum Pemegang Saham tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada para anggota Direksi dan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam perhitungan tahunan kecuali mengenai perbuatan penggelapan, penipuan dan lain tindak pidana maupun pelanggaran.

4. Apabila Direksi atau Komisaris lalai untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham tahunan pada waktu yang telah ditentukan maka pemegang saham berhak memanggil sendiri Rapat Umum Pemegang Saham tahunan atas biaya perseroan setelah mendapat izin dari Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan.

Rapat umum pemegang saham luar biasa

Pasal 19.

1. Direksi atau Komisaris berwenang menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.

2. Direksi atau Komisaris wajib memanggil dan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham luar biasa atas permintaan tertulis dari 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.

2. Dalam waktu paling lambat 5 (lima) bulan setelah buku Perseroan ditutup, Direksi penyusun laporan tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ditandatangani oleh semua anggota Direksi dan Komisaris untuk diajukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.

Laporan tahunan tersebut harus sudah disediakan di kantor Perseroan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum tanggal Rapat Umum Pemegang Saham tahunan diselenggarakan, agar dapat diperiksa oleh para pemegang saham.

Rapat umum pemegang saham Pasal 17.

1. Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan adalah:

- a. Rapat Umum Pemegang Saham tahunan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 Anggaran Dasar ini.
- b. Rapat Umum Pemegang Saham lainnya selanjutnya dalam Anggaran Dasar disebut Rapat Umum Pemegang Saham luar biasa yaitu Rapat Umum Pemegang Saham yang diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan.

2. Istilah Rapat Umum Pemegang Saham dalam Anggaran Dasar ini berarti keduanya, yaitu Rapat Umum Pemegang Saham tahunan dan Rapat Umum Pemegang Saham luar biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.

Rapat umum pemegang saham tahunan Pasal 18.

1. Rapat Umum Pemegang Saham tahunan diselenggarakan tiap tahun, paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan ditutup.

2. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan :

- a. Direksi mengajukan perhitungan tahunan yang terdiri dari neraca dan perhitungan laba rugi dari tahun buku yang bersangkutan serta penjelasan atas dokumen tersebut untuk mendapat pengesahan rapat.

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-------|--|--|
| | <p>.....Rp. 253.000.000,- (dua ratus limapuluh tiga juta rupiah).</p> <p>Saham-saham perseroan sisanya akan dikeluarkan menurut kebutuhan modal kerja, pada waktu dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan rapat umum para pemegang saham, sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar ini, asal saja penjualan itu tidak dengan harga dibawah pari.</p> <p>Jika hendak dikeluarkan saham-saham yang masih dalam simpanan maka para pemegang saham yang sudah ada diberi kesempatan terlebih dahulu untuk membeli saham-saham yang akan dikeluarkan dalam waktu 2 (dua) bulan setelah Direksi memberitahukan keputusannya tentang niat pengeluaran itu dan masing-masing dari pada para pemegang saham perseroan berhak membeli saham-saham tersebut menurut perbandingan jumlah saham-</p> | <p>ratus juta) saham atau sebesarRp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah).</p> <p>3. 100 % (seratus persen) dari nilai nominal setiap saham yang telah ditempatkan tersebut di atas. atau seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) telah disetor penuh dengan uang tunai kepada Perseroan oleh masing-masing pemegang saham.</p> <p>4. Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan oleh Perseroan menurut keperluan modal Perseroan, dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham.</p> <p>Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham mempunyai hak terlebih dahulu untuk mengambil bagian atas saham yang hendak dikeluarkan itu dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal penawaran dila-</p> |

| Pasal | Semula | Menjadi |
|-------|---|--|
| | <p>saham yang telah dimilikinya.</p> <p>Bilamana yang hendak membeli saham-saham itu bukan pemegang saham perseroan terbatas ini, maka pembeli tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari rapat umum para pemegang saham yang khusus diadakan untuk maksud itu.</p> <p>Saham-saham seluruhnya harus sudah dikeluarkan dalam waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak didapatnya pengesahan atas perubahan atas anggaran dasar ini, kecuali jika jangka waktu itu diperpanjang oleh yang berwajib atas permintaan Direksi.</p> | <p>kukan dan masing-masing pemegang saham berhak mengambil bagian seimbang dengan jumlah saham yang mereka miliki (proporsional).</p> <p>Apabila setelah dilakukan penawaran ternyata masih ada sisa saham yang belum diambil bagian maka Direksi berhak menawarkan sisa saham tersebut kepada pemegang saham yang masih berminat.</p> <p>Apabila setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak penawaran kepada pemegang saham tersebut masih ada sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham, Direksi dapat menawarkannya kepada karyawan Perseroan yang berminat terlebih dahulu dan bila setelah penawaran pada karyawan Perseroan itu masih ada sisa saham yang tidak diambil bagian, Direksi berhak secara bebas menawarkan sisa saham tersebut kepada pihak lain.</p> |

8. Rapat Komisaris adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat hanya apabila lebih dari $1/2$ (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Komisaris hadir atau diwakili dalam rapat.

9. Keputusan Rapat Komisaris harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju lebih dari $1/2$ (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Komisaris yang hadir atau diwakili dalam Rapat.

10.a. Setiap anggota Komisaris yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara untuk setiap anggota Komisaris lain yang diwakilinya.

b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tanda tangan, sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan dengan lisan kecuali Ketua Rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari yang hadir.

c. Suara blanko dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan secara sah dan dianggap tidak ada serta tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan.

11. Komisaris dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Komisaris, dengan ketentuan semua anggota Komisaris telah diberitahu secara tertulis dan semua anggota Komisaris memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut.

Keputusan yang diambil dengan cara demikian, mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Komisaris.

Tahun buku

Pasal 16.

1. Tahun buku Perseroan berjalan dari tanggal 1 (satu) Januari sampai dengan tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember.

Pada akhir bulan Desember tiap tahun, buku Perseroan ditutup.

Dalam hal demikian Komisaris berhak untuk memberikan kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih diantara mereka atas tanggungan mereka bersama.

11. Dalam hal hanya ada seorang Komisaris maka segala tugas dan wewenang yang diberikan kepada Komisaris Utama atau anggota Komisaris dalam anggaran dasar ini berlaku pula baginya.

Rapat Komisaris

Pasal 15

1. Rapat Komisaris dapat diadakan setiap waktu bilamana dianggap perlu oleh seorang atau lebih anggota Komisaris atau atas permintaan tertulis seorang atau lebih anggota Direksi atau atas permintaan dari 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu persepuluh) bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara sah.

2. Panggilan Rapat Komisaris dilakukan oleh Komisaris Utama.

3. Panggilan Rapat Komisaris disampaikan kepada setiap anggota Komisaris secara langsung, maupun dengan surat tercatat dengan mendapat tanda terima yang layak, sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari sebelum rapat diadakan dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal rapat.

4. Panggilan rapat itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.

5. Rapat Komisaris diadakan ditempat kedudukan perseroan atau tempat kegiatan usaha Perseroan.

Apabila semua anggota Komisaris hadir atau diwakili, panggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Komisaris dapat diadakan dimaupun juga dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.

6. Rapat Komisaris dipimpin oleh Komisaris Utama dalam hal Komisaris Utama tidak dapat hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat Komisaris akan dipimpin oleh seorang yang dipilih oleh dan dari anggota Komisaris yang hadir.

7. Seorang anggota Komisaris dapat diwakili dalam Rapat Komisaris hanya oleh seorang anggota Komisaris lainnya berdasarkan surat kuasa.

10. Pemanggilan RUPS : tidak dilakukan karena semua pemegang saham hadir.
11. RUPS diadakan pada
- Hari : Selasa
- Tanggal : 1 Juli 1997.
- Pukul : 09.30 - 10.00 WIB
- Tempat : Jakarta
- Dengan acara :
- I. Persetujuan dilaksanakannya peningkatan modal yang ditempatkan dan disetor dari 20.000.000 (duapuluh juta) saham senilai Rp. 20.000.000.000,00 (duapuluh milyar rupiah) menjadi 40.000.000 (empat puluh juta) saham senilai Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah) dan untuk itu dengan ini disetujui penempatan dan pengeluaran 20.000.000 (duapuluh juta) saham baru dengan nilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) per saham atau seluruhnya senilai 20.000.000.000,00 (duapuluh milyar rupiah), saham-saham mana seluruhnya akan diambil bagian oleh PT. Dharmala Intiland, berkedudukan di Jakarta;
- II. Persetujuan untuk memperbesar modal dasar dari Rp. 40.000.000.000,00 (empat-

puluhmilyar rupiah) yang terbagi atas 40.000.000 (empatpuluh juta) saham, masing-masing bernilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) menjadi Rp. 400.000.000.000,00 (empat ratus milyar rupiah) terbagi atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000,00 (seriburupiah);

III. Persetujuan untuk merubah seluruh anggaran dasar Perseroan disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 mengenai Perseroan Terbatas.

12. a. Pimpinan Rapat : Direksi.
 b. Data Pribadi Pimpinan Rapat
 Nama Lengkap : Tuan Drs. Jahja Asikin.
 Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta, 25 Juni 1952.
 Alamat : Pantai Mutiara Blok A nomor 12,
 Rukun Tetangga 008, Rukun Warga
 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan
 Penjaringan, Kotamadya Jakarta
 Utara.
 Jabatan : Direktur.
13. Korum Rapat dan persyaratan sahnya keputusan
 a. Jumlah saham dengan hak
 suara yang telah dikeluarkan
 oleh perseroan : 20.000.000 saham.

2. 2 (dua) orang anggota Komisaris berlaku dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Komisaris Perseroan memberikan persetujuan kepada Direksi Perseroan.

3. Komisaris baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri setiap waktu dalam jam kerja kantor Perseroan berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain-lain serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi.

4. Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh Komisaris.

5. Komisaris setiap waktu berhak memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi apabila anggota Direksi tersebut bertindak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan atau Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

6. Pemberhentian sementara itu harus diberitahukan kepada yang bersangkutan, disertai alasannya.

7. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sesudah pemberhentian sementara itu, Komisaris diwajibkan untuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham yang akan memutuskan apakah anggota Direksi yang bersangkutan akan diberhentikan seterusnya atau dikembalikan kepada kedudukannya semula, sedangkan anggota Direksi yang diberhentikan sementara itu diberi kesempatan untuk hadir guna membela diri.

8. Rapat tersebut dalam ayat 6 pasal ini dipimpin oleh Komisaris Utama dan apabila ia tidak hadir, oleh salah seorang anggota Komisaris lainnya dan apabila tidak ada seorangpun anggota Komisaris yang hadir, maka rapat dipimpin oleh salah seorang yang dipilih oleh dan dari antara mereka yang hadir.

Ketidakhadiran tersebut tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain.

9. Apabila Rapat Umum Pemegang Saham tersebut tidak diadakan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara itu menjadi batal demi hukum, dan yang bersangkutan berhak menjabat kembali jabatannya semula.

10. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorangpun anggota Direksi maka untuk sementara Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan.

Komisaris**Pasal 13.**

1. Komisaris terdiri dari seorang atau lebih anggota Komisaris, apabila diangkat lebih dari seorang anggota Komisaris, maka seorang diantaranya dapat diangkat sebagai Komisaris Utama.

2. Yang boleh diangkat sebagai anggota Komisaris hanya warga negara Indonesia yang memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Anggota Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikan sewaktu-waktu.

4. Anggota Komisaris dapat diberi gaji dan/atau tunjangan yang jumlahnya ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.

5. Apabila oleh suatu sebab jabatan anggota Komisaris lowong, maka dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari setelah terjadinya lowongan, harus diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan ayat 2 pasal ini.

6. Seorang anggota Komisaris berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksud tersebut kepada Perseroan sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.

7. Jabatan anggota Komisaris berakhir apabila :

- a. kehilangan kewarganegaraan Indonesia;
- b. mengundurkan diri sesuai dengan ketentuan ayat 6;
- c. tidak lagi memenuhi persyaratan perundang-undangan yang berlaku;
- d. meninggal dunia;
- e. diberhentikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham.

Tugas dan wewenang Komisaris**Pasal 14.**

1. Komisaris melakukan pengawasan atas kebijaksanaan Direksi dalam menjalankan Perseroan serta memberikan nasihat kepada Direksi.

- b. Jumlah saham dengan hak suara
yang sah yang hadir atau
diwakili dalam rapat : 20.000.000 saham.
- c. Keputusan rapat disetujui : berdasarkan suara bulat.

Dengan ini kami menyatakan bahwa Data Akta Perubahan anggaran dasar ini adalah sesuai dengan ketentuan standar akta Model II, ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas beserta peraturan pelaksanaannya dan Peraturan Perundang-undangan lain yang berlaku, serta kami teliti sesuai dengan dokumen yang telah diperlihatkan kepada kami.

Jakarta, 13 April 1998

Notaris

IRAWAN SOERODJO, SH.

Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan ini sebagai dasar Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Tanggal : 8 Oktober 1998 Nomor : C2-18180 HT.01.04.Th.98

Diketahui
Direktur Jenderal Hukum
dan Perundang-undangan

u.b.

Direktur Perdata
Pelaksana Harian

SASANGKA ENDRAWIDJAJA, SH

NIP. 040028865

Pada hari ini Rabu tanggal 13.01.99 Perusahaan dengan akta ini telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09051802123 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat Nomor 3455/BH.09.05/I/99.

Kakandep Perindag Kodya Jakarta Pusat
Selaku Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan
Dati II

SUWITO ASKAN. SMI
NIP. 090012547.



6. Rapat Direksi dipimpin oleh Direktur Utama dalam hal Direktur Utama tidak dapat hadir atau berhalangan hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Rapat Direksi akan dipimpin oleh seorang anggota Direksi yang dipilih oleh dan dari anggota Direksi yang hadir.

7. Seorang anggota Direksi dapat diwakili dalam Rapat Direksi hanya oleh anggota Direksi lainnya berdasarkan surat kuasa.

8. Rapat Direksi adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat apabila lebih dari $1/2$ (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Direksi hadir atau diwakili dalam rapat.

9. Keputusan Rapat Direksi harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju paling sedikit lebih dari $1/2$ (satu per-dua) bagian dari anggota Direksi yang hadir atau diwakili dalam rapat.

10. a. Setiap anggota Direksi yang hadir berhak mengeluarkan 1 (satu) suara dan tambahan 1 (satu) suara untuk setiap anggota Direksi lain yang diwakilinya.

b. Pemungutan suara mengenai diri orang dilakukan dengan surat suara tertutup tanpa tanda tangan, sedangkan pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan secara lisan kecuali ketua rapat menentukan lain tanpa ada keberatan dari yang hadir.

c. Suara blanko dan suara yang tidak sah dianggap tidak dikeluarkan secara sah dan dianggap tidak ada serta tidak dihitung dalam menentukan jumlah suara yang dikeluarkan.

11. Direksi dapat juga mengambil keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Direksi, dengan ketentuan semua anggota Direksi telah diberitahu secara tertulis dan semua anggota Direksi memberikan persetujuan mengenai usul yang diajukan secara tertulis serta menandatangani persetujuan tersebut. Keputusan yang diambil dengan cara demikian mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Direksi.

7. Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan yang diatur dalam surat kuasa.

8. Pembagian tugas dan wewenang setiap anggota Direksi ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan wewenang tersebut oleh Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilimpahkan kepada Komisaris.

9. Dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan pribadi seorang anggota Direksi, maka Perseroan akan diwakili oleh anggota Direksi lainnya dan dalam hal Perseroan mempunyai kepentingan yang bertentangan dengan kepentingan seluruh anggota Direksi, maka dalam hal ini Perseroan diwakili oleh Komisaris.

Rapat Direksi

Pasal 12.

1. Rapat Direksi dapat diadakan setiap waktu bilamana dipandang perlu oleh seorang atau lebih anggota Direksi atau atas permintaan tertulis dari seorang atau lebih anggota Komisaris atau atas permintaan tertulis 1 (satu) pemegang saham atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah.

2. Panggilan Rapat Direksi dilakukan oleh anggota Direksi yang berhak mewakili Direksi menurut ketentuan pasal 11 Anggaran Dasar ini.

3. Panggilan Rapat Direksi harus disampaikan dengan surat tercatat atau dengan surat yang disampaikan langsung kepada setiap anggota Direksi dengan mendapat tanda terima paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum rapat diadakan, dengan tidak memperhitungkan tanggal panggilan dan tanggal rapat.

4. Panggilan rapat itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.

5. Rapat Direksi diadakan ditempat kedudukan Perseroan atau tempat kegiatan usaha Perseroan. Apabila semua anggota Direksi hadir atau diwakili, panggilan terlebih dahulu tersebut tidak disyaratkan dan Rapat Direksi dapat diadakan dimanapun juga dan berhak mengambil keputusan yang sah dan mengikat.

**LAPORAN DATA AKTA PERUBAHAN ANGGARAN DASAR
PERSEROAN**

(Pasal 15 ayat (3) UU No. 1/1995)

1. Nama Perseroan : PT. TAMAN HARAPAN INDAH
2. Tempat Kedudukan perseroan : Jakarta.
3. NPWP Perseroan
 - a. Nomor : 1.307.683.1-025
 - b. Kantor Pelayanan Pajak yang mengeluarkan : Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Pusat Satu.
4. a. Status Perseroan : Tertutup.
b. Jenis Perseroan : Non fasilitas.
5. Persetujuan Departemen Kehakiman Terakhir R.1, Tanggal dan Nomor Persetujuan : Tanggal 21 September 1989
Nomor : C2-8983 HT.01.04.TH.89
6. Pengumuman dalam Tambahan Berita Negara RI Terakhir Nomor dan Tahun Pengumuman : Tanggal 27 Oktober 1989.
Nomor 86, Tambahan Nomor 2703
7. Akta Perubahan
Tanggal dan Nomor Akta : Tanggal 4 Desember 1997.
Nomor 34.

Nama dan Tempat Kedudukan Notaris : IRAWAN SOERODJO, SH.
di Jakarta.
8. Bentuk Akta Perubahan : Akta Pernyataan Keputusan Rapat.

9. Perubahan yang dilaporkan : Pasal 1, Pasal 5, sampai dengan Pasal 22 menjadi Pasal 1, Pasal 5 sampai dengan pasal 28 sesuai dengan Undang-undang nomor 1, Th. 1995, standar akta model II.

| Semula | Menjadi |
|--|---|
| Pasal 1, Pasal 5 sampai dengan Pasal 22. | Pasal 1, Pasal 5 sampai dengan Pasal 28 sesuai dengan Undang-undang nomor 1, Th. 1995, standar akta model II. |

10. Pemanggilan RUPS : tidak dilakukan karena semua pemegang saham hadir.
11. RUPS diadakan pada
- Hari : Selasa
- Tanggal : 1 Juli 1997.
- Pukul : 09.30 - 10.00 Wtb
- Tempat : Jakarta
- Denganacara : 1. Persetujuan dilaksanakannya peningkatan modal yang ditempatkan dan disetor dari 20.000.000 (duapuluh juta) saham senilai Rp. 20.000.000.000,00 (duapuluh milyar rupiah) menjadi 40.000.000 (empat puluh juta) saham senilai Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah dan untuk itu dengan ini disetujui penempatan dan pengeluaran

lain dan pihak lain dengan perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk :

- a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di bank).
- b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun diluar negeri;
- c. bertindak sebagai pemberi jaminan (corporate guarantor);
- d. membuat perjanjian atau kesepakatan dengan pihak lain, antara lain sewa menyewa;
- e. untuk memperoleh dan/atau menjual/mengalihkan dan/atau mempertanggungkan, menggadai atau menjaminkan barang tidak bergerak maupun bergerak, berwujud maupun tidak berwujud milik Perseroan yang tidak termasuk dalam ayat 4 pasal ini:

harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari dan/atau akta akta yang berkenaan turut ditanda tangani oleh Komisaris.

4. Perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar harta kekayaan Perseroan dalam 1 (satu) tahun buku baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri atau diwakili para pemegang saham yang memiliki paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dalam rapat.

5. Perbuatan hukum untuk mengalihkan atau menjadikan sebagai jaminan utang atau melepaskan hak atas harta kekayaan perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 wajib pula diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar ditempat kedudukan Perseroan paling lambat 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak dilakukan perbuatan hukum tersebut.

6. Direktur Utama atau 2 (dua) orang anggota Direksi bersama-sama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

4. Para anggota Direksi dapat diberi gaji dan/atau tunjangan yang jumlahnya ditentukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham dan wewenang tersebut oleh Rapat Umum Pemegang Saham dapat dilimpahkan kepada Komisaris.

5. Apabila oleh suatu sebab jabatan anggota Direksi lowong, maka dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari sejak terjadi lowongan, harus diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham, untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2.

6. Apabila oleh suatu sebab apapun semua jabatan anggota Direksi lowong maka dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari sejak terjadinya lowongan tersebut harus diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengangkat Direksi baru, dan untuk sementara Perseroan diurus oleh Komisaris.

7. Seorang anggota Direksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksudnya tersebut kepada Perseroan sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.

8. Jabatan anggota Direksi berakhir apabila :

- a. kehilangan kewarganegaraan Indonesia;
- b. mengundurkan diri sesuai dengan ketentuan ayat 7;
- c. tidak lagi memenuhi persyaratan perundang-undangan yang berlaku;
- d. meninggal dunia;
- e. diberhentikan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham.

Tugas dan wewenang Direksi

Pasal 11.

1. Direksi bertanggung jawab penuh dalam melaksanakan tugasnya untuk kepentingan Perseroan dalam mencapai maksud dan tujuannya.
2. Setiap anggota Direksi wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugasnya dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak

20.000.000 (duapuluh juta) saham baru dengan nilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) per saham atau seluruhnya senilai 20.000.000.000,00 (duapuluh milyar rupiah), saham-saham mana seluruhnya akan diambil bagian oleh PT. Dharmata Intiland, berkedudukan di Jakarta:

II. Persetujuan untuk memperbesar modal dasar dari Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah) yang terbagi atas 40.000.000 (empat puluh juta) saham, masing-masing bernilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) menjadi Rp. 400.000.000.000,00 (empat ratus milyar rupiah) terbagi atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah);

III. Persetujuan untuk merubah seluruh anggaran dasar Perseroan disesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 mengenai Perseroan Terbatas.

12. a. Pimpinan Rapat : Direksi.
- b. Data Pribadi Pimpinan Rapat
- Nama Lengkap : Tuan Drs. Jahya Asikin.
- Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta, 25 Juni 1952.

Alamat : Pantai Mutiara Blok A nomor 12,
Rukun Tetangga 008, Rukun Warga
005, Kelurahan Pluit, Kecamatan
Penjaringan, Kotamadya Jakarta
Utara.

Jabatan : Direktur.

13. **Korum Rapat dan persyaratan sahnya keputusan**

- a. Jumlah saham dengan hak suara yang telah dikeluarkan oleh perseroan : 20.000.000 saham.
- b. Jumlah saham dengan hak suara yang sah yang hadir atau diwakili dalam rapat : 20.000.000 saham.
- c. Keputusan rapat disetujui : berdasarkan suara bulat.

14. **Keterangan lain**

- A. Pasal-pasal yang tidak sesuai dengan standar akta model II adalah sebagai berikut :

Pasal 11

3. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan diluar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatas bahwa untuk :

- a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di bank).
- b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun diluar negeri;
- c. bertindak sebagai pemberi jaminan (corporate quarantor);
- d. membuat perjanjian atau kesepakatan dengan pihak lain, antara lain sewa menyewa;

7. Pemegang saham yang menawarkan sahamnya sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 berhak menarik kembali penawaran tersebut setelah lewatnya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 4.

8. Kebutuhan menawarkan saham kepada pemegang saham lain hanya dapat dilakukan satu kali.

9. Pemindehan hak atas saham hanya diperbolehkan apabila semua ketentuan dalam Anggaran Dasar telah dipenuhi.

10. Mulai hari panggilan Rapat Umum Pemegang Saham sampai dengan hari rapat itu, pemindehan hak atas saham tidak diperkenankan.

11. Apabila karena warisan, perkawinan atau sebab-sebab lain saham tidak lagi menjadi milik Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia atau apabila seorang pemegang saham kehilangan kewarganegaraan Indonesianya, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun orang atau badan hukum tersebut diwajibkan untuk menjual atau memindahkan hak atas saham itu kepada seorang Warga Negara Indonesia atau suatu badan hukum Indonesia, menurut ketentuan Anggaran Dasar.

12. Selama ketentuan tersebut dalam ayat 11 pasal ini belum dilaksanakan, maka suara yang dikeluarkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham untuk saham itu dianggap tidak sah, sedangkan pembayaran dividen atas saham itu ditunda.

Direksi

Pasal 10.

1. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri dari seorang Direksi atau lebih, apabila diangkat lebih dari seorang Direksi, maka seorang diantaranya dapat diangkat sebagai Direksi Utama.

2. Yang boleh diangkat sebagai anggota Direksi hanyalah Warga Negara Indonesia yang memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Para anggota Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham, masing-masing untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan tidak mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham untuk memberhentikannya sewaktu-waktu.

4. Pemegang saham harus memberitahukan setiap perpindahan tempat tinggal dengan surat kepada Direksi Perseroan.

Selama pemberitahuan itu belum dilakukan, maka segala panggilan dan pemberitahuan kepada pemegang saham adalah sah jika dialamatkan pada alamat pemegang saham yang paling akhir dicatat dalam Daftar Pemegang Saham.

5. Direksi berkewajiban untuk menyimpan dan memelihara Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus sebaik-baiknya.

6. Setiap pemegang saham berhak melihat Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus pada waktu jam kerja Kantor Perseroan.

Pemindahan hak atas saham

Pasal 9.

1. Pemindahan hak atas saham harus berdasarkan akta pemindahan hak yang ditandatangani oleh yang memindahkan dan yang menerima pemindahan atau wakil mereka yang sah.

2. Akta pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 atau salinannya disampaikan kepada Perseroan.

3. Pemegang saham yang hendak memindahkan sahamnya harus menawarkan terlebih dahulu secara tertulis kepada pemegang saham lain dengan menyebutkan harga serta persyaratan penjualan dan memberitahukan kepada Direksi secara tertulis tentang penawaran tersebut.

4. Para pemegang saham lainnya berhak membeli saham yang ditawarkan dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari sejak tanggal penawaran sesuai dengan perimbangan jumlah saham yang dimiliki masing-masing.

5. Perseroan wajib menjamin bahwa semua saham yang ditawarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 dibeli dengan harga yang wajar dan dibayar tunai dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak penawaran dilakukan.

6. Dalam hal Perseroan tidak dapat menjamin terlaksananya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 5 pemegang saham dapat menawarkan dan menjual sahamnya kepada karyawan mendahului penawaran kepada pihak lain dengan harga dan persyaratan yang sama.

- c. untuk memperoleh dan/atau menjual/mengalihkan dan/atau memper-tanggungkan, menggadaikan atau menjaminkan barang tidak bergerak maupun bergerak, berwujud maupun tidak berwujud milik Perseroan yang tidak termasuk dalam ayat 4 pasal ini;

harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari dan/atau akta akta yang berkenaan turut ditanda tangani oleh Komisaris.

4. Perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar harta kekayaan Perseroan dalam 1 (satu) tahun buku baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri atau diwakili para pemegang saham yang memiliki paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dalam rapat.

6. 2 (dua) orang anggota Direksi bersama-sama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

Pasal 12

9. Keputusan Rapat Direksi harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju paling sedikit lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Direksi yang hadir atau diwakili dalam rapat.

Pasal 14

2. 2 (dua) orang anggota Komisaris berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Komisaris Perseroan memberikan persetujuan kepada Direksi Perseroan.

Pasal 15

9. Keputusan Rapat Komisaris harus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah anggota Komisaris yang hadir atau diwakili dalam rapat.

Pasal 18

2. Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan :

- a. Direksi mengajukan perhitungan tahunan yang terdiri dari neraca dan perhitungan laba rugi dari tahun buku yang bersangkutan serta penjelasan atas dokumen tersebut untuk mendapat pengesahan rapat.
- b. Direksi mengajukan laporan tahunan mengenai keadaan dan jalannya perseroan, hasil yang telah dicapai, perkiraan mengenai perkembangan Perseroan di masa yang akan datang, kegiatan utama Perseroan dan perubahannya selama tahun buku serta rincian masalah yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan Perseroan untuk mendapatkan persetujuan rapat.
- c. Diputuskan penggunaan laba Perseroan.
- d. Penunjukan atau penggantian akuntan publik Perseroan, penunjukan atau penggantian auditor, penetapan penghapusan dan sistem amortisasi aset Perseroan, menetapkan atau merubah sistem pembukuan dan perpajakan Perseroan, penetapan anggaran dan rencana Perseroan.
- e. Dapat diputuskan hal-hal lain yang telah diajukan dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Anggaran Dasar.

3. Pengesahan perhitungan tahunan oleh Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, berarti memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada para anggota Direksi dan Komisaris atas pengurusan dan pengawasan yang telah dijalankan selama tahun buku yang lalu, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam perhitungan tahunan kecuali mengenai perbuatan penggelapan, penipuan dan lain tindak pidana maupun pelanggaran.

Pasal 21

2. Dari segala hal yang dibicarakan dan diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham dibuat Berita Acara Rapat, yang untuk pengesahannya ditandatangani oleh Ketua Rapat dan semua pemegang saham atau kuasa. Pemegang saham yang hadir dalam Rapat.

Berita Acara Rapat tersebut menjadi bukti yang sah terhadap semua pemegang saham dan pihak ketiga tentang keputusan dan segala sesuatu yang terjadi dalam rapat.

2. Surat saham sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 kemudian dihapuskan dan oleh Direksi dibuat berita acara untuk dilaporkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham berikutnya.

3. Apabila surat saham hilang maka atas permintaan mereka yang berkepentingan, Direksi akan mengeluarkan surat saham pengganti setelah menurut pendapat Direksi kehilangan itu cukup dibuktikan dan dengan jaminan yang dipandang perlu oleh Direksi untuk tiap peristiwa yang khusus.

4. Setelah pengganti surat saham tersebut dikeluarkan, maka asli surat saham tidak berlaku lagi terhadap Perseroan.

5. Semua biaya untuk pengeluaran pengganti surat saham itu ditanggung oleh pemegang saham yang berkepentingan.

6. Ketentuan dalam pasal 7 ini, mutatis-mutandis juga berlaku bagi pengeluaran pengganti surat kolektif saham.

Daftar pemegang saham dan daftar khusus

Pasal 8.

1. Perseroan mengadakan dan menyimpan Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus di tempat kedudukan Perseroan.

2. Dalam Daftar Pemegang Saham itu dicatat :

- a. nama dan alamat para pemegang saham;
- b. jumlah, nomor dan tanggal perolehan surat saham atau surat kolektif saham yang dimiliki para pemegang saham.
- c. jumlah yang disetor atas setiap saham;
- d. nama dan alamat dari orang atau badan hukum yang mempunyai hak gadai atas saham dan tanggal perolehan hak gadai tersebut;
- e. keterangan penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang; dan
- f. keterangan lainnya yang dianggap perlu oleh Direksi.

3. Dalam Daftar Khusus dicatat keterangan mengenai kepemilikan saham anggota Direksi dan Komisaris beserta keluarganya dalam Perseroan dan/atau pada perseroan lain serta tanggal saham itu diperoleh.

6. Seorang pemegang saham menurut hukum harus tunduk kepada Anggaran Dasar dan kepada semua keputusan yang diambil dengan sah dalam Rapat Umum Pemegang Saham serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Perseroan mempunyai sedikitnya 2 (dua) pemegang saham.

Surat saham

Pasal 6.

1. Perseroan dapat mengeluarkan surat saham.
2. Apabila dikeluarkan surat saham, maka untuk setiap saham diberi sehelai surat saham.
3. Surat kolektif saham dapat dikeluarkan sebagai bukti pemilikan 2 (dua) atau lebih saham yang dimiliki oleh seorang pemegang saham.
4. Pada surat saham sekurangnya harus dicantumkan :
 - a. Nama dan alamat pemegang saham;
 - b. Nomor surat saham;
 - c. Tanggal pengeluaran surat saham;
 - d. Nilai nominal saham;
5. Pada surat kolektif saham sekurangnya harus dicantumkan :
 1. Nama dan alamat pemegang saham;
 2. Nomor surat kolektif saham;
 3. Tanggal pengeluaran surat kolektif saham;
 4. Nilai nominal saham;
 5. Jumlah saham;
6. Surat saham dan surat kolektif saham harus ditandatangani oleh Direksi.

Pengganti surat saham

Pasal 7.

1. Apabila surat saham rusak atau tidak dapat dipakai lagi, maka atas permintaan mereka yang berkepentingan, Direksi akan mengeluarkan surat saham pengganti.

Pasal 22.

8. Semua keputusan diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka keputusan diambil dengan pemungutan suara berdasarkan suara setuju $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dalam rapat, kecuali apabila dalam Anggaran Dasar ini ditentukan lain.

Apabila jumlah suara yang setuju dan tidak setuju sama banyaknya, maka usul ditolak.

Pasal 25

1. Perubahan Anggaran Dasar ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham, yang dihadiri oleh Pemegang Saham, yang mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari seluruh saham yang telah dikeluarkan yang mempunyai hak suara yang sah dan keputusan yang disetujui oleh paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dalam Perseroan.

Pengubahan anggaran dasar tersebut harus dibuat dengan akta notaris dan dalam bahasa Indonesia.

4. Apabila dalam rapat yang dimaksud dalam ayat 1 korum yang ditentukan tidak tercapai, maka paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (duapuluh satu) hari setelah rapat pertama itu dapat diselenggarakan rapat kedua dengan syarat dan acara yang sama seperti yang diperlukan untuk rapat pertama, kecuali mengenai jangka waktu panggilan harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum rapat kedua tersebut tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal rapat dan keputusan disetujui $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dalam Perseroan.

Pasal 26

1. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka penggabungan, peleburan, dan pengambilalihan, hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah

- dan keputusan disetujui oleh paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dalam Perseroan.

Pasal 27

1. Dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka pembubaran Perseroan hanya dapat dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dalam Perseroan.

2. Apabila Perseroan dibubarkan, baik karena berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham atau karena dinyatakan bubar berdasarkan penetapan Pengadilan, maka harus diadakan likuidasi oleh Likuidator.

B. Pasal-pasal dalam standar akta model II yang tidak dicantumkan adalah sebagai berikut :

Pasal 12

10. Apabila suara yang setuju dan yang tidak setuju berimbang maka ketua Rapat Direksi yang akan menentukan.

Pasal 15

10. Apabila suara yang setuju dan tidak setuju berimbang maka ketua Rapat Komisaris yang akan menentukan.

Dengan ini kami menyatakan bahwa Laporan Data Akta Perubahan anggaran dasar ini adalah sesuai dengan ketentuan standar akta Model II, ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas beserta peraturan pelaksanaannya dan Peraturan Perundang-undangan lain yang berlaku, serta kami teliti sesuai dengan dokumen yang telah diperlihatkan kepada kami.

Jakarta, 13 April 1998

Notaris

IRAWAN SOERODJO, SH.

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham mempunyai hak terlebih dahulu untuk mengambil bagian atas saham yang hendak dikeluarkan itu dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal penawaran dilakukan dan masing-masing pemegang saham berhak mengambil bagian seimbang dengan jumlah saham yang mereka iniliki (proporsional).

Apabila setelah dilakukan penawaran ternyata masih ada sisa saham yang belum diambil bagian maka Direksi berhak menawarkan sisa saham tersebut kepada pemegang saham yang masih berminat.

Apabila setelah lewat jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak penawaran kepada pemegang saham tersebut masih ada sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang saham, Direksi dapat menawarkannya kepada karyawan Perseroan yang berminat terlebih dahulu dan bila setelah penawaran pada karyawan Perseroan itu masih ada sisa saham yang tidak diambil bagian, Direksi berhak secara bebas menawarkan sisa saham tersebut kepada pihak lain.

S a h a m

Pasal 5.

1. Semua saham yang dikeluarkan oleh Perseroan adalah saham atas nama.
2. Yang boleh memiliki dan mempergunakan hak atas saham hanyalah Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia
3. Perseroan hanya mengakui seorang atau 1 (satu) badan hukum sebagai pemilik dari satu saham.
4. Apabila saham karena sebab apapun menjadi milik beberapa orang, maka mereka yang memiliki bersama-sama itu diwajibkan untuk menunjuk seorang diantara mereka atau seorang lain sebagai kuasa mereka bersama dan yang ditunjuk atau diberi kuasa itu sajalah yang berhak mempergunakan hak yang diberikan oleh hukum atas saham tersebut.
5. Selama ketentuan dalam ayat 4 diatas belum dilaksanakan, maka para pemegang saham tersebut tidak berhak mengeluarkan suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham, sedangkan pembayaran dividen untuk saham itu ditangguhkan.

perbaikan dan perawatan komputer (hardware), jasa penyediaan makanan dan minuman (catering), perawatan dan kebersihan (cleaning service), kecuali jasa dibidang hukum dan pajak.

Modal

Pasal 4.

1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp. 400.000.000.000,00 (empat ratus milyar rupiah) terbagi atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah).

2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan oleh para pemegang saham, itu :

PT. Dharmala Intiland, berkedudukan di Jakarta, sebanyak 99.747.000 (sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp. 99.747.000.000,00
sembilanpuluh sembilan milyar tujuh ratus empatpuluh tujuh juta rupiah);

nyonya Anna Halim, sebanyak 253.000 (dua ratus lima puluh tiga ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar " 253.000.000,00

dua ratus lima puluh tiga juta rupiah);

sehingga seluruhnya berjumlah 100.000.000 (seratus juta) saham atau sebesar Rp. 100.000.000.000,00
seratus milyar rupiah).

100 % (seratus persen) dari nilai nominal setiap saham yang telah ditanamkan tersebut di atas, atau seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) telah disetor penuh dengan uang tunai kepada Perseroan oleh masing-masing pemegang saham.

Saham-saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan oleh Perseroan menurut keperluan modal Perseroan, dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham.

Laporan Perubahan Anggaran Dasar Telah Diterima Dan Dicatat Tanggal :
8 Oktober 1998 Nomor : C2-18179 HT.01.04.Th.98.

Direktur Perdata
Pelaksana Harian

SASANGKA ENDRAWIDJAJA, SH

NIP. 040028865

Pada hari ini Rabu tanggal 13.01.99 Perusahaan dengan akta ini telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09051802123 di Kantor Pendaftaran: Perusahaan Kodya Jakarta Pusat Nomor 3455/BH.09.05/1/99.

Kakandep Perindag Kodya Jakarta Pusat
Selaku Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan
Dati II

SUWITO ASKAN, SMI

NIP. 090012547.

wilayah yang akan dibangun, serta pembangunan gedung-gedung, jalan-jalan, taman-taman, jembatan-jembatan, bendungan-bendungan, pengairan/irigasi, landasan-landasan pemasangan instalasi-instalasi listrik, gas, air minum, telepon, air conditioner dan dalam bidang teknik sipil, elektro, mesin;

- b. Menjalankan usaha-usaha di bidang perdagangan, yang meliputi perdagangan impor dan ekspor antar pulau/daerah serta lokal, untuk barang-barang hasil produksi sendiri dan hasil produksi perusahaan lain, serta bertindak sebagai agen, leveransir, suplier, waralaba, distributor dan sebagai perwakilan dari badan-badan perusahaan-perusahaan lain, baik dari dalam maupun luar negeri, serta perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat yaitu penjualan dan pembelian bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kondominium, ruangan kantor, ruangan pertokoan;
- c. Menjalankan usaha-usaha di bidang industri, yang meliputi berbagai macam industri, antara lain industri elektronika, termasuk komputer, alat komunikasi, industri makanan dan minuman, tekstil, pakaian jadi (gar-men), meubel (furniture), alat-alat rumah tangga;
- d. Menjalankan usaha-usaha di bidang per-tambangan yang meliputi pertambangan nikel, batubara, timah, emas, perak, batuan tambang yaitu marmar, granit;
- e. Menjalankan usaha-usaha di bidang transportasi darat, termasuk angkutan untuk barang maupun penumpang, ekspedisi dan pergudangan;
- f. Menjalankan usaha-usaha di bidang pertanian, termasuk agroindustri yang meliputi budidaya dan pengolahan pascapanen industri pertanian, peternakan, perikanan darat/laut, perkebunan, kehutanan;
- g. Menjalankan usaha-usaha di bidang percetakan, meliputi penjiilidan dan penerbitan buku-buku
- h. Menjalankan usaha-usaha di bidang jasa, yang meliputi persewaan bangunan-bangunan, ruangan-ruangan kantor dan ruangan-ruangan pertokoan beserta fasilitas-fasilitasnya, jasa konsultasi manajemen, dan administrasi, persewaan kendaraan bermotor, jasa komputasi termasuk pembuatan paket program komputer (software), pelatihan komputer.

2. Perseroan dapat membuka cabang atau perwakilan di tempat lain, baik di dalam maupun diluar Wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang ditetapkan oleh Direksi, dengan persetujuan dari Komisaris.

Jangka waktu berdirinya perseroan

Pasal 2.

Perseroan didirikan untuk jangka waktu tidak terbatas, terhitung sejak tanggal sembilan Januari seribu sembilanratus tujuh puluh delapan (9-1-1978)

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha

Pasal 3.

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah :

- Berusaha dalam bidang pembangunan;
- Berusaha dalam bidang perdagangan;
- Berusaha dalam bidang Industri;
- Berusaha dalam bidang pertambangan.
- Berusaha dalam bidang transportasi darat;
- Berusaha dalam bidang pertanian;
- Berusaha dalam bidang percetakan;
- Berusaha dalam bidang jasa, kecuali jasa di bidang hukum dan pajak.

2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :

- a. Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pemborongan pada umumnya (general contractor), antara lain pembangunan kawasan perumahan (real estat), kawasan industri (industrial estat), gedung-gedung apartemen, kondominium, perkantoran, pertokoan, gedung tempat parkir beserta fasilitas-fasilitasnya termasuk mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurangan, pemerataan, penyiapan dan pengembangan areal tanah lokasi/

**PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT
PT. TAMAN HARAPAN INDAH
Nomor : 34**

Pada hari ini, Kamis, tanggal empat Desember seribu sembilanratus sembilan puluh tujuh (4-12-1997).

Hadir dihadapan saya, Irawan Soerodjo, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan namanya akan disebutkan pada bahagian akhir akta ini :

Tuan Doktorandus Jahja Asikin, lahir di Jakarta, pada tanggal duapuluh lima Juni seribu sembilanratus limapuluh dua (25-6-1952), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Utara, Pantai Mutiara Blok A nomor 12, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan.

Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor 09.5102.250652.0007.

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur, yang mendapat kuasa dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yang diadakan pada tanggal satu Juli seribu sembilanratus sembilan puluh tujuh (1-7-1997):

dari dan demikian sah mewakili perseroan terbatas PT. T a m a n H a r a p a n I n d a h, berkedudukan di Jakarta, yang perubahan seluruh anggaran dasar berikut perubahannya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal:

dua puluh sembilan Agustus seribu sembilanratus delapan puluh enam (29-8-1986), nomor 69, Tambahan nomor 1040;

duapuluh tujuh Oktober seribu sembilanratus delapan puluh sembilan (27-10-1989), nomor 86, Tambahan nomor 2703;

susunan pemegang saham terakhir termuat dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal limabelas Nopember seribu sembilanratus sembilan puluh satu (15-11-1991);;

dan susunan pengurus terakhir termuat dalam akta yang dibuat dihadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, tertanggal

dua puluh empat Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (24-7-1996), nomor 131; (untuk selanjutnya disebut Perseroan);

Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.

Penghadap dengan bertindak sebagaimana tersebut diatas terlebih dahulu menerangkan :

Bahwa pada tanggal satu Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (1-7-1997), bertempat di Jakarta, pukul 09.30 WIB (sembilan lewat tigapuluh menit Waktu Indonesia Barat) sampai dengan pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat), Perseroan telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yang notulennya bermeterai cukup, dilekatkan pada minuta akta ini; (untuk selanjutnya cukup disebut Rapat);

Sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat 1 anggaran dasar Perseroan, Tuan Jahja Asikin, yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Perseroan, membuka Rapat selaku ketua Rapat, dan selanjutnya menerangkan :

Bahwa didalam Rapat telah hadir para pemegang saham Perseroan yang bersama-sama memiliki 20.000.000 (dua puluh juta) saham yang merupakan seluruh saham yang dikeluarkan dan ditempatkan oleh Perseroan sampai dengan saat diadakannya Rapat tersebut, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat 4 anggaran dasar Perseroan, Rapat tersebut adalah sah dan dapat mengambil keputusan yang mengikat meskipun tidak dilakukan panggilan Rapat terlebih dahulu.

Bahwa didalam Rapat tersebut, surat-surat saham tidak dapat diperlihatkan karena belum dicetak, akan tetapi Ketua Rapat menjamin bahwa susunan pemegang saham dan hak suara sebagaimana diuraikan diatas adalah sesuai dengan daftar pemegang saham Perseroan.

Selubungan dengan hal-hal yang telah diterangkan diatas maka penghadap dengan bertindak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas, menyatakan bahwa dalam Rapat tersebut telah mengambil keputusan dengan suara bulat sebagai berikut :

1. Menyetujui dilaksanakannya peningkatan modal yang ditempatkan dan disetor dari 20.000.000 (dua puluh juta) saham senilai Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) menjadi 40.000.000 (empat puluh juta) saham senilai Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah); dan untuk itu dengan ini disetujui penempatan dan pengeluaran 20.000.000 (dua puluh juta) saham baru

dengan nilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) per saham atau seluruhnya senilai Rp. 20.000.000.000,00 (duapuluh milyar rupiah), saham-saham mana seluruhnya akan diambil bagian oleh PT. Dharmala Intiland, berkedudukan di Jakarta;;

Sehubungan dengan penempatan saham-saham tersebut maka susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut :

- PT. Dharmala Intiland : 39.747.000 (tigapuluh sembilan juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp. 39.747.000.000,00 (tigapuluh sembilan milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta rupiah);
- Nyonya Anna Halim : 253.000 (duaratus limapuluh tiga ribu) saham, dengan nilai nominal sebesar Rp. 253.000.000,00 (duaratus limapuluh tiga juta rupiah);

II. Menyetujui untuk memperbesar modal dasar dari Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah), yang terbagi atas 40.000.000 (empat puluh juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah), menjadi Rp. 400.000.000.000,00 (empat ratus milyar rupiah), yang terbagi atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000,00 (seribu rupiah);

Dari peningkatan modal dasar tersebut ditempatkan dan disetor penuh lagi sebesar Rp. 60.000.000.000,00 (enam puluh milyar rupiah), yang terbagi atas 60.000.000 (enam puluh juta) saham yang diambil bagian dan disetor penuh seluruhnya oleh : PT. Dharmala Intiland : 60.000.000 (enam puluh juta) saham, senilai Rp. 60.000.000.000,00 (enam puluh milyar rupiah).

III. Menyetujui untuk merubah seluruh anggaran dasar Perseroan disesuaikan dengan ketentuan Undang-undang nomor 1 tahun 1995, mengenai Perseroan Terbatas.

Sehingga untuk selanjutnya anggaran dasar Perseroan, tertulis dan berbunyi sebagai berikut :

Nama dan tempat kedudukan

Pasal 1.

1. Perseroan terbatas ini bernama "PT. Taman Harapan Indah (selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disingkat dengan "Perseroan"), berkedudukan di Jakarta.

KEPUTUSAN
GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Nomor 00328 /IMB/ 2004

tentang

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

di KOMPLEK TAMAN SEMANAN INDAH BLOK -A RIRIW, KEL. DURI KOSAMBI, KEC. CENKARENG, WIL. JAKARTA BARAT

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMBACA : Permohonan Izin Mendirikan Bangunan-Penggunaan Bangunan dari :

Nama : PT. TAMAN HARAPAN INDAH
Alamat : WISMA CHARMALA SAKTI LT. 4/J. JEND. SUKIRMAN KAV 32 RIRIW
KEL. KARET, KEC. TANAH ABANG, WIL. JAKARTA PUSAT

yang tercatat dengan nomor 00000 /PIMB-PB/ 0 / 2004 tanggal
Untuk : MENAMBAH DAN MERUBAH BANGUNAN, HUNIAN & FASILITASHYA. (MBS)
Terletak di : KOMPLEK TAMAN SEMANAN INDAH BLOK -A RIRIW
KEL. DURI KOSAMBI, KEC. CENKARENG, WIL. JAKARTA BARAT

MENIMBANG : a. bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, setiap keplatan membangun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
b. bahwa setelah menilaili Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut di atas, maka terhadap permohonan Izin yang dimaksud dapat diberikan Izin Mendirikan Bangunan dengan keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MENGINQAT : 1. Peraturan Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Peraturan Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1999 tentang Retribusi Daerah.
3. Peraturan Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Peraturan Daerah, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 3 Tahun 2001, tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 63 Tahun 2000 tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi Pengawasan Pembangunan Kota.
6. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000, tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMPERHATIKAN :

| | | | | |
|---------------------------|-------|---------------------------|---------|------------|
| 1 IMPIAMA | NOMOR | 6436/ME/1997 | TANGGAL | 15-08-1997 |
| 2 KETERANGAN RENCANA KOTA | NOMOR | 1505A/SB/IB/KI/2003 | TANGGAL | 26-12-2003 |
| 3 PERBAIKAN SIPP | NOMOR | 14373/KU/1996 | TANGGAL | 06-12-1996 |
| 4 SERTIFIKAT HGB | NOMOR | 3331/HGB/DURIKOSAMBI | TANGGAL | 18-10-1995 |
| 5 SERTIFIKAT HGB | NOMOR | 4330-4331/HGB/DURIKOSAMBI | TANGGAL | 03-08-2000 |
| 6 SERTIFIKAT HGB | NOMOR | 4784/HGB/DURIKOSAMBI/03 | TANGGAL | 13-03-2004 |
| 7 SIPP | NOMOR | 67004X/1992 | TANGGAL | 24-07-1992 |
| 8 SRT PERIN. STRUKTUR | NOMOR | | TANGGAL | 20-07-2004 |
| 9 SURAT PERNYATAAN | NOMOR | | TANGGAL | 01-03-2004 |

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN : I. Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada :
Nama : PT. TAMAN HARAPAN INDAH
Nama : WISMA CHARMALA SAKTI LT. 4/J. JEND. SUKIRMAN KAV 32 RIRIW
Alamat : KEL. KARET, KEC. TANAH ABANG, WIL. JAKARTA PUSAT
Untuk : MENAMBAH DAN MERUBAH BANGUNAN, HUNIAN & FASILITASHYA. (MBS)

Jumlah bangunan : 1 buah, jumlah unit : 1, basement : 1 lapis
Tinggi bangunan : 8 lapis, luas bangunan : 6650 m², J. P. 0.000 m²,
M. 0.000 m³

Terletak di KOMPLEK TAMAN SEMANAN INDAH BLOK -A RIRIW,
KEL. DURI KOSAMBI, KEC. CENKARENG, WIL. JAKARTA BARAT

Sebagaimana dijelaskan dalam gambar Arsitektur (lampiran I)

pete situasi (lampiran II), persyaratan ketentuan membangun (lampiran III) dan catatan buku pelaksanaan membangun (lampiran IV) keputusan ini.

II. Retribusi yang harus dibayar sebesar :

| | | |
|--|-----|---------------|
| 1. Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP) | Rp. | 33,114,000.00 |
| 2. Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) | Rp. | |
| 3. Sanksi Administrasi | Rp. | |
| Jumlah | Rp. | 33,114,000.00 |

Terbilang : Tiga Puluh Tiga Juta Seratus Empat Belas Ribu Rupiah

III. Hal-hal yang belum diatur dalam keputusan ini akan ditetapkan kemudian.
IV. Salinan keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan.
V. Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 08-09-2004

a.n. GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
KEPALA DINAS PENATAAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN
t t d.

IR. H. DJUKHANA T.J. / NIP. 470032273

Disalin sesuai dengan aslinya oleh :
Kepala Seksi Pengendalian Pelayanan Izin Membangun

IR. DWANGGA LUBIS / NIP. 470062000

Tembusan :

1. Walikotaamadya Jakarta BARAT
Cn. Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan

- 1 BAHWA BERDIRINYA BANGUNAN TERSEBUT DIIZINKAN DENGAN SYARAT HARUS DISESUAIKAN DENGAN RENCANA KOTA DAN PERATURAN MENDIRIKAN BANGUNAN YANG BERLAKU UNTUK TEMPAT TERSEBUT ATAS TANGGUNG JAWAB DAN BIAYA PEKEJAJIG IMB SEVAKTU-WAKTU TERTID BANGUNAN DITEMPAT TERSEBUT DIREALISASIKAN OLEH PEMDA DKI. 002
- 2 BAHWA PEMILIK BANGUNAN/IMB INI HARUS MENUNJUK SECARA TERTULIS: 005
 - PEMBORONG BANGUNAN DENGAN TANDA DAFTAR REKAMAN MINIMUM KELAS : A
 - DIREKSI PENGAVAS PEMILIK SIBP DIBIDANG ARSITEKTUR MINIMUM GOLONGAN : A
 - DIREKSI PENGAVAS PEMILIK SIBP DIBIDANG KONSTRUKSI MINIMUM GOLONGAN : A
 - DIREKSI PENGAVAS PEMILIK SIBP DIBIDANG INSTALASI MINIMUM GOLONGAN : A
- 3 BAHWA JIKA DIKEMUDIAN HARI HENDAK MENGADAKAN PERUBAHAN / PERBAIKAN BANGUNAN, MAKA HARUS MENGAJUKAN PERMOHONAN DAN MENDAPAT IZIN TERTULIS TERLEBIH DAHULU DARI KEPALA DINAS. 007
- 4 BAHWA KETINGGIAN LANTAI DASAR BANGUNAN TERHADAP PEIL BANJIR SETEMPAT, HARUS DISESUAIKAN DENGAN KETENTUAN YANG DITETAPKAN OLEH DPU DKI JAKARTA. 008
- 5 BAHWA PENEMPATAN REBEBAN TIDAK BOLEH KURANG 2,5M DARI BATAS PEKARANGAN DAN PEMBUANGAN AIR KOTOR/SALURAN AIR HUJAN HARUS BERADA DIDALAM PEKARANGAN BANGUNAN TERSEBUT, KEMUDIAN Masing - Masing DISALURKAN KESUMUR ENDAPAN ATAU SALURAN UMUM DENGAN SELALU MENJAGA KEBERSIHAN SALURAN DAN PEKARANGAN BANGUNAN TERSEBUT. 009
- 6 BAHWA DI HALAHAN BANGUNAN HARUS DITANAMI POHON PELINDUNG (TANAMAN) HIAS SESUAI DENGAN KETENTUAN SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR DKI JAKARTA NO.CO4/1/1/73. 010
- 7 BAHWA PAGAR PEKARANGAN HARUS DIBUAT DIATAS GSJ YANG BERLAKU DENGAN KETENTUAN YANG TIDAK BOLEH LEBIH TINGGI DARI 1,5M DAN HARUS TEMBUS PANDANG/TRANSPARENT. 011
- 8 BAHWA SEGALA AKIBAT YANG TIMBUL DARI PEMBANGUNAN YANG TIDAK MEMENUHI KETENTUAN YANG BERLAKU ATAU MERUGIKAN PIHAK LAIN, SEPENUHNYA MENJADI TANGGUNG JAWAB DAN RESIKO PEMEGANG IMB. 012
- 9 BAHWA BANGUNAN TERSEBUT HARUS DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN IMB SERTA GAMBAR LAMPIRANNYA YANG TELAH DISYAJIKAN OLEH DINAS. 013
- 10 BAHWA PILING-PILING DAN BAHAN BANGUNAN HARUS SELALU BERADA DALAM PEKARANGAN SEHINGGA TIDAK MENGGANGGU UMUM. 014
- 11 BAHWA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN TIDAK DIPERKENANKAN MENIMBULKAN GANGGUAN, KERUGIAN PADA PIHAK LAIN, TERUTAMA PEKERJAAN PADA BATAS PEKARANGAN UNTUK MANA HARUS SELALU MENGIKUTI PETUNJUK-PETUNJUK PETUGAS DPPB DKI JAKARTA. 015
- 12 BAHWA PEMBORONG/PENGAVAS HARUS MENJAGA AGAR KENDARAAN YANG KELUAR MASUK DARI / KETEMPAT PROYEK HARUS SELALU DALAM KEADAAN BERSIH, SEHINGGA TIDAK MENGOTORI DAN MENGGANGGU JALAN UMUM. 016
- 13 BAHWA IMB INI HANYA BERLAKU UNTUK MASA PELAKSANAAN MENDIRIKAN BANGUNAN UNTUK KEMUDIAN AFAN DIBERIKAN IPU 017 APABILA HASIL PELAKSANAAN DI LAPANGAN SESUAI DENGAN IMB BESERTA GAMBAR-GAMBAR LAMPIRANNYA.
- 14 BAHWA IZIN INI HARUS SELALU BERADA DI TEMPAT BANGUNAN TERSEBUT AGAR MEMUDAKAN PETUGAS YANG BERVENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMBERI CATATAN-CATATAN PADANYA. 018
- 15 BAHWA PEMILIK BANGUNAN/IMB INI SAMA SEKALI TIDAK DIPERKENANKAN MELAKUKAN SENDIRI PROJEKNYA. 022
- 16 BAHWA PEMBORONG DAN DIREKSI HARUS MENYAMPAIKAN SURAT PERNYATAAN KEPADA DINAS ATAS PERSETUJUAN PENUNJUKANNYA DARI PEMILIK BANGUNAN/PEMEGANG IMB DIMAKSUD UNTUK MELAKSANAKAN PROYEK YANG BERSANGKUTAN SESUAI DENGAN SEGALA LAMPIRANNYA YANG TELAH DITERBITKAN DINAS, SEDANG KHUSUS BAGI DIREKSI PENGAVAS HARUS MEMAHABAI DALAM PERNYATAANNYA TERSEBUT BAHWA PELAKSANAAN PROYEK AKAN MEMBERIKAN LAPORAN RUTIN KEPADA DINAS SAMPAI DENGAN SELESAINYA PROYEK. 023
- 17 BAHWA KEGIATAN PEKERJAAN DI LAPANGAN BELUM DIPERKENANKAN DILAKUKAN SEBELUM HAL-HAL TERSEBUT TENTANG (PEMBORONG DAN DIREKSI) DIPENUHI. 024
- 18 BAHWA OLEH PEMOHON/PEMILIK BANGUNAN, DIHARUSKAN BANGUNAN / RUANG HUNIAN AKAN DIPERGUNAKAN TETAP UNTUK HUNIAN BAIK UNTUK DIPAKAI SENDIRI MAUPUN DIPAKAI OLEH PIHAK LAIN KARENA PERALIHAN YANG SYAH. 035
- 19 BAHWA UNTUK PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DARI IMB INI HARUS DIAWASI BERDASARKAN PADA RENCANA INSTALASI DAN PERLENGKAPAN BANGUNAN YANG DIBUAT OLEH PERENCANA BIDANG: 040
 - TRANSPORTASI DALAM GEDUNG(AC) DENGAN SIBP MINIMUM GOLONGAN: A
 - TATA UDARA GEDUNG(AC) DENGAN SIBP MINIMUM GOLONGAN: A
- 20 BAHWA UNTUK DAPAT DITERBITKAN IZIN PENGGUNAAN BANGUNAN(IPB) OLEH DINAS, MAKA PEMILIK BANGUNAN/IMB HARUS MELAMPIRKAN HASIL PENGKAJIAN TEKNIS BANGUNAN OLEH PERENCANA DIBIDANG KONSTRUKSI DENGAN SIBP MINIMUM GOLONGAN A DAN MELAPORKAN SECARA TERTULIS KEPADA DINAS PENATAAN DAN PENGAVASAN BANGUNAN PROP DKI JAKARTA. 041
- 21 BAHWA IMB INI BATAL APABILA DALAM WAKTU 6(SNEM) BULAN SEJAK TANGGAL DITETAPKAN IMB BELUM DIMULAI DENGAN PELAKSANAAN PEKERJAAN ATAU PEKERJAAN YANG TELAH DILAKSANAKAN OTANGGAP HANYA SEBAGAI PERSTAPAN SAJA/TIDAK BERARTI. 044
- 22 BAHWA PEMOHON/PEMILIK BANGUNAN WAJIB MEMBUAT SUMUR RESAPAN AIR SESUAI SK GUBERNUR DKI JAKARTA NO.115 TAHUN 05) 2001. 053
- 23 BAHWA JIKA TERDAPAT KEKELIRUAN DALAM PERIZINAN INI YANG DISEBABKAN OLEH DATA-DATA YANG DISAMPAIKAN PALSU/TIDAK BENAR DAN ATAU TIRNYATA HAK ASAS TANAHNYA TIDAK BENAR ATAU SEGALA KETENTUAN-KETENTUAN PADA SURAT INI TIDAK DILAKSANAKAN OLEH PEMOHON/PEMILIK BANGUNAN MAKA SURAT KEPUTUSAN INI AKAN DIRALAT ATAU DICABUT. 057

Ditetapkan di : Jakarta
pada tanggal : 08-09-2004

a.n. GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
KEPALA DINAS PENATAAN DAN PENGAVASAN BANGUNAN

KEPALA DINAS PENATAAN DAN PENGAVASAN BANGUNAN T.J. NIP: 470032273

Keputusan sesuai dengan aslinya oleh:
Kepala Seksi Pengendalian Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan

KEPALA SEKSI PENGELOLAAN PELAYANAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DAN PENGAVASAN BANGUNAN TUBIS NIP: 470056905

Tembusan:

1. Ka. SDPPB Jakarta Barat
2. Ka. Sub Dinas Pengawasan dan Pelaksanaan Bangunan
3. Ka. Sub. Dinas Penomoran dan Pendaftaran Bangunan



DIBUKUKAN TEL 6 SEP 2004
KA SUBDINAS JAKARTA BARAT
DRS. G SUDARSONO, MM
NIP: 470014397

BUKTI PELAKSANAAN MENDIRIKAN BANGUNAN

LAMPIRAN IV : SUPAT KEPUTUSAN TANGGAL : 08-09-2004
 NOMOR : 08328/IMB/ 2004
 NAMA PT.TAMAN HARAPAN INDAH

LOKASI BANGUNAN : KOMPLEK TAMAN SEMANAN INDAH BLOK -A Rt/PW:
 Kel.DURI KOSAMBI, Kec.CENKARENG, WIL.JAKARTA BARAT
 JENIS KEGIATAN : PENGAWASAN PELAKSANAAN MENDIRIKAN BANGUNAN
 NAMA PROYEK : MENAMBAH DAI MERUBAH BANGUNAN, HUMIAH & FASILITASNYA, -
 (WBS)

A.n.KA.DINAS PENATAAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN
 PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
 A.n.KA SEKSI PENGENDALIAN PELAYANAN IZIN MEMBANGUN
 R. OJANGGA LUBIS
 NIP. 470056805

MEMPERHATIKAN:
 BUKTI PELAKSANAAN MENDIRIKAN
 BANGUNAN INI DIPERLUKAN UNTUK
 PENGGUNAAN BANGUNAN (IPB)
 LEMBAR : 1. YANG BERSANGKUTAN
 2. SUB DINAS PPB
 3. SDPPB/SUB.BAG TU

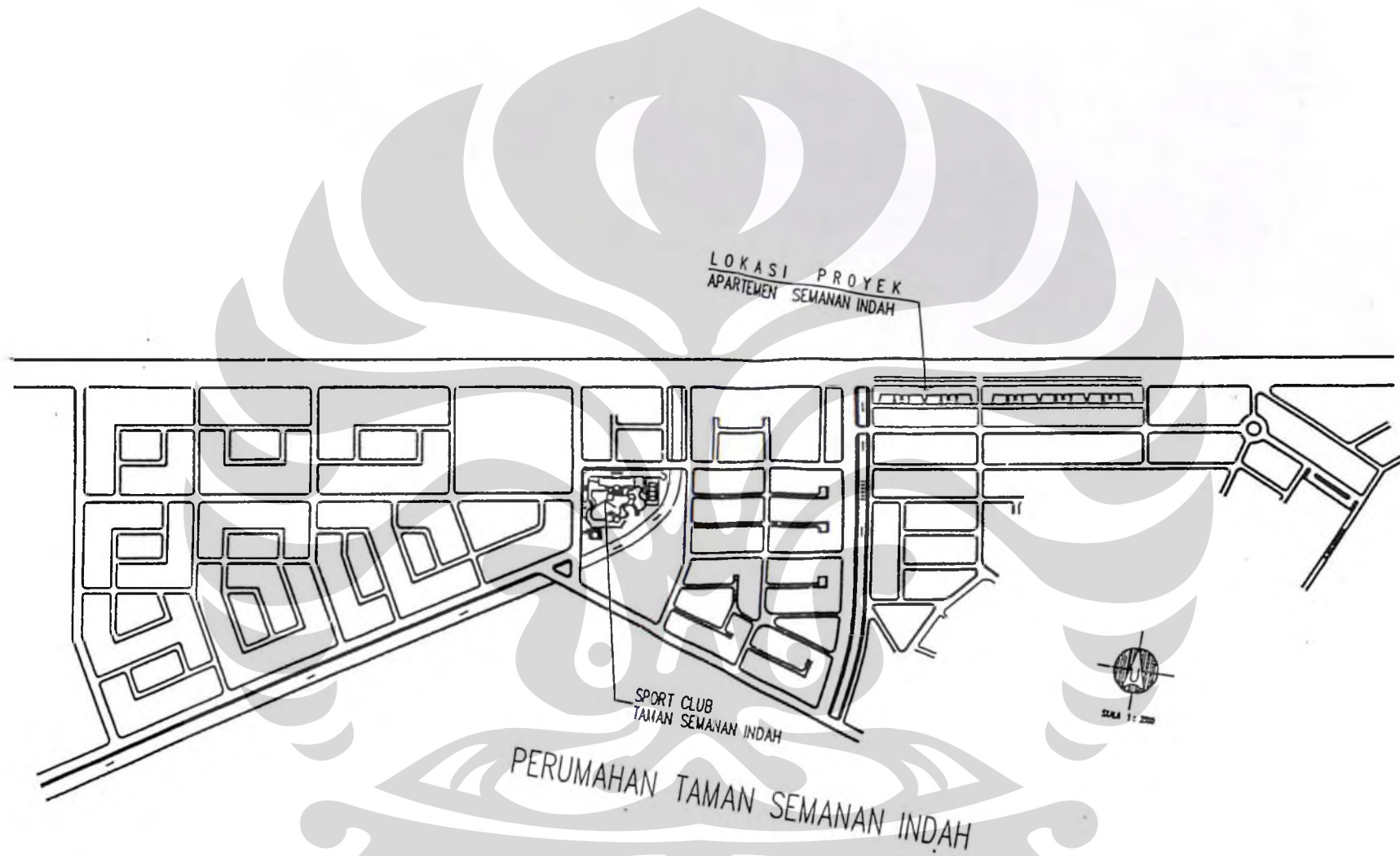
| NO | TANGGAL PEMERIKSAAN | BAGIAN BANGUNAN YANG DIPEFIKSA | PETUNJUK/PERINTAH DARI PEJABAT PEMERIKSA | TANDA TANGAN PEJABAT PEMERIKSA |
|----|---------------------|---|--|--------------------------------|
| | | PEKERJAAN PERSIAPAN | | |
| | | PEKERJAAN PONDASI | | |
| | | PEKERJAAN BAGIAN ATAS BANGUNAN | | |
| | | PEKERJAAN INSTALASI DAN PERLENGKAPAN BANGUNAN | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

JAKARTA,
 KA.SUBDIN.PENATAAN DAN PENGAWASAN
 BANGUNAN WILAYAH

JAKARTA,
 KASI.PENGAWASAN PELAKSANAAN BANGUNAN

NIP.

NIP.



APARTEMEN SEMANAN INDAH
MENARA ANGGREK

DAFTAR HARGA

TYPE : STUDIO, 1 KAMAR, 2 KAMAR, 3 KAMAR

APARTEMEN
Semana Indah

| No. | LANTAI | No. UNIT | TYPE | LUAS | | HARGA JUAL | | |
|-----|--------|---------------------|-----------|---------|------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | S.GROSS | NETT | TUNAI | BERTAHAP | KPA |
| 1 | 2 | 2, 23, 5, 7, 15, 17 | STUDIO | 15 | 14 | 64.804.696 | 68.854.990 | 72.905.283 |
| 2 | 2 | 10, 18 | 1 KAMAR | 31 | 29 | 123.492.600 | 131.210.888 | 138.929.175 |
| 3 | 2 | 12, 16, 20, 22 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 127.608.536 | 135.584.070 | 143.559.603 |
| 4 | 2 | 3, 6, 8, 11, 19 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 130.309.256 | 138.453.585 | 146.597.913 |
| 5 | 2 | 9 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 133.009.976 | 141.323.100 | 149.636.223 |
| 6 | 2 | 1 | 2 KAMAR | 49 | 45 | 210.938.816 | 224.122.492 | 237.306.168 |
| 7 | 2 | 21 | 2 KAMAR | 49 | 45 | 210.241.856 | 223.381.972 | 236.522.088 |
| 1 | 3 | 2, 5, 7, 15, 17, 26 | STUDIO | 15 | 14 | 65.811.416 | 69.924.630 | 74.037.843 |
| 2 | 3 | 10, 12, 20, 22 | STUDIO | 15 | 14 | 64.468.800 | 68.498.100 | 72.527.400 |
| 3 | 3 | 6, 16, 18, 23, 25 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 129.634.560 | 137.736.720 | 145.838.880 |
| 4 | 3 | 3, 8, 11, 19, 21 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 132.335.280 | 140.606.235 | 148.877.190 |
| 5 | 3 | 9 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 135.036.000 | 143.475.750 | 151.915.500 |
| 6 | 3 | 1 | 1 KMR SDT | 35 | 33,5 | 156.695.000 | 166.488.438 | 176.281.875 |
| 1 | 5 | 2, 5, 7, 15, 17, 26 | STUDIO | 15 | 14 | 67.155.000 | 71.352.188 | 75.549.375 |
| 2 | 5 | 10, 12, 20, 22 | STUDIO | 15 | 14 | 65.811.416 | 69.924.630 | 74.037.843 |
| 3 | 5 | 6, 16, 18, 23, 25 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 132.335.280 | 140.606.235 | 148.877.190 |
| 4 | 5 | 3, 8, 11, 19, 21 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 135.036.000 | 143.475.750 | 151.915.500 |
| 5 | 5 | 9 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 137.736.720 | 146.345.265 | 154.953.810 |
| 6 | 5 | 1 | 1 KMR SDT | 35 | 33,5 | 159.828.416 | 169.817.692 | 179.806.968 |
| 1 | 6 | 2, 5, 7, 15, 17, 26 | STUDIO | 15 | 14 | 68.498.584 | 72.779.746 | 77.060.907 |
| 2 | 6 | 10, 12, 20, 22 | STUDIO | 15 | 14 | 67.155.000 | 71.352.188 | 75.549.375 |
| 3 | 6 | 6, 16, 18, 23, 25 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 135.036.000 | 143.475.750 | 151.915.500 |
| 4 | 6 | 3, 8, 11, 19 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 137.736.720 | 146.345.265 | 154.953.810 |
| 5 | 6 | 9 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 140.437.440 | 149.214.780 | 157.992.120 |
| 6 | 6 | 1 | 1 KMR SDT | 35 | 33,5 | 162.962.800 | 173.147.975 | 183.333.150 |
| 7 | 6 | 21 | 3 KAMAR | 60 | 57 | 271.814.400 | 288.802.800 | 305.791.200 |
| 1 | 7 | 2, 5, 7, 15, 17, 26 | STUDIO | 15 | 14 | 69.841.200 | 74.206.275 | 78.571.350 |
| 2 | 7 | 10, 12, 20, 22 | STUDIO | 15 | 14 | 68.498.584 | 72.779.746 | 77.060.907 |
| 3 | 7 | 6, 16, 18, 23, 25 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 137.736.720 | 146.345.265 | 154.953.810 |
| 4 | 7 | 3, 8, 11, 19 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 140.437.440 | 149.214.780 | 157.992.120 |
| 5 | 7 | 9 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 143.138.160 | 152.084.295 | 161.030.430 |
| 6 | 7 | 1, 21 | 1 KMR SDT | 35 | 33,5 | 166.097.184 | 176.478.258 | 186.859.332 |
| 1 | 8 | 2, 17 | STUDIO | 15 | 14 | 71.855.608 | 76.346.584 | 80.837.559 |
| 2 | 8 | 6, 16 | 1 KAMAR | 31 | 30 | 141.787.800 | 150.649.538 | 159.511.275 |
| 3 | 8 | 1, 11 | 1 KMR SDT | 35 | 33,5 | 170.796.824 | 181.471.626 | 192.146.427 |
| 4 | 8 | 10, 12, 15 | 2 KAMAR | 49 | 45 | 211.664.816 | 224.893.867 | 238.122.918 |
| 5 | 8 | 3, 5, 7, 8 | 2 KAMAR | 49 | 45 | 215.696.536 | 229.177.570 | 242.658.603 |
| 6 | 8 | 9 | 2 KAMAR | 49 | 45 | 219.728.256 | 233.461.272 | 247.194.288 |
| 1 | PH | 1, 11 | 1 KMR SDT | 35 | 33,5 | 175.498.400 | 186.467.050 | 197.435.700 |
| 2 | PH | 6, 10, 12 | 2 KAMAR | 49 | 45 | 217.712.880 | 231.319.935 | 244.926.990 |
| 3 | PH | 2, 3, 5, 7, 8, 16 | 2 KAMAR | 49 | 45 | 221.744.600 | 235.603.638 | 249.462.675 |
| 4 | PH | 9 | 2 KAMAR | 49 | 45 | 225.776.320 | 239.887.340 | 253.998.360 |

Note :

27 maret 2008

1. Harga belum termasuk :

- *Akta Jual Beli
- *Biaya Pengurusan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Ke Konsumen
- *Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- *Biaya Pengurusan KPR Bank
- *Biaya yang timbul atas ketentuan Pemerintah

2. Harga sudah termasuk PPN

3. Harga sewaktu - waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan sebelumnya


APARTEMEN
S e m a i a n I n d a h

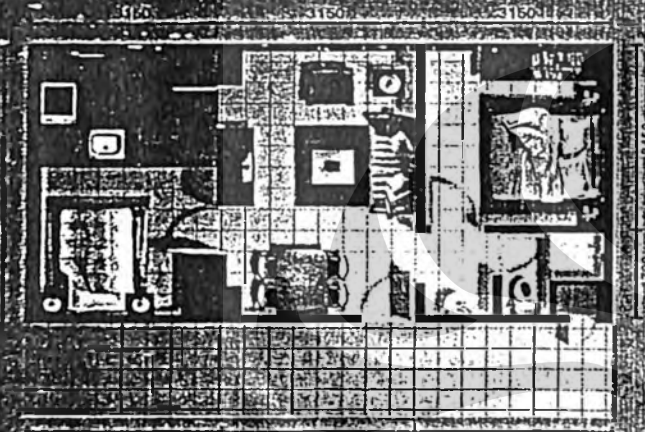
TATA CARA PEMBAYARAN

| | | TUNAI | BERTAHAP 6X | KPA |
|---------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------|
| HARI KE - 1 | BOOKING FEE | RP. 2.000.000 | RP. 2.000.000 | RP. 2.000.000 |
| HARI KE - 7 | DP | DP 1 (50% - BF) | DP 1 (16,67% - BF) | DP 1 (5% - BF) |
| HARI KE - 30 | DP | PELUNASAN 50% | DP 2 (16,67%) | DP 2 (5%) |
| HARI KE - 60 | DP | - | DP 3 (16,67%) | DP 3 (4%) |
| HARI KE - 90 | DP | - | DP 4 (16,67%) | DP 4 (4%) |
| HARI KE - 120 | DP | - | DP 5 (16,67%) | DP 5 (4%) |
| HARI KE - 150 | DP | - | DP 6 (16,67%) | DP 6 (4%) |
| HARI KE - 180 | DP | - | - | DP 7 (4%) |
| HARI KE - 210 | KPA BANK | - | - | SISA 70% KPA |

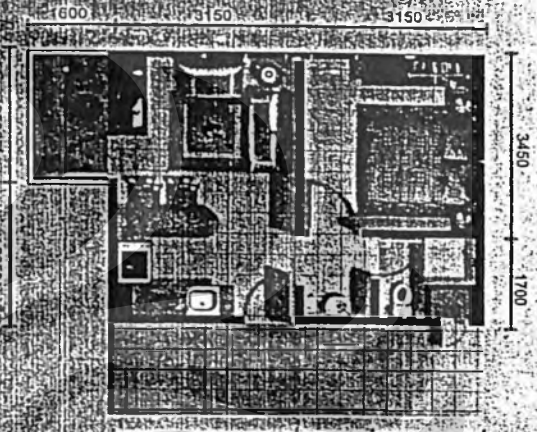
KETERANGAN

DOWN PAYMENT (DP - 1) SELAMBAT - LAMBATNYA HARUS DITERIMA 7 HARI SETELAH BOOKING FEE
 APABILA DP BELUM DITERIMA PADA HARI KE 7, MAKA DEVELOPER BERTAHAK UNTUK MENJUAL KEMBALI
 ATAU MEMBATALKAN UNIT TERSERUT.
 APABILA BATAL BOOKING FEE YANG SUDAH DITERIMA DEVELOPER TIDAK DAPAT DIKEMBALIKAN
 KETENTUAN - KETENTUAN LAINNYA ADA PADA LEMBAR BELAKANG SURAT PESANAN

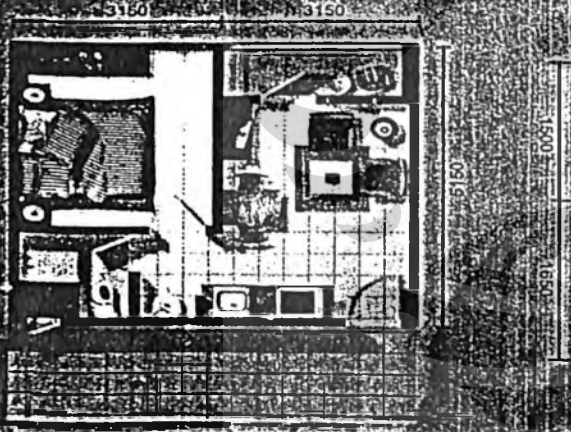
apartemen SEMAMAN INDAH



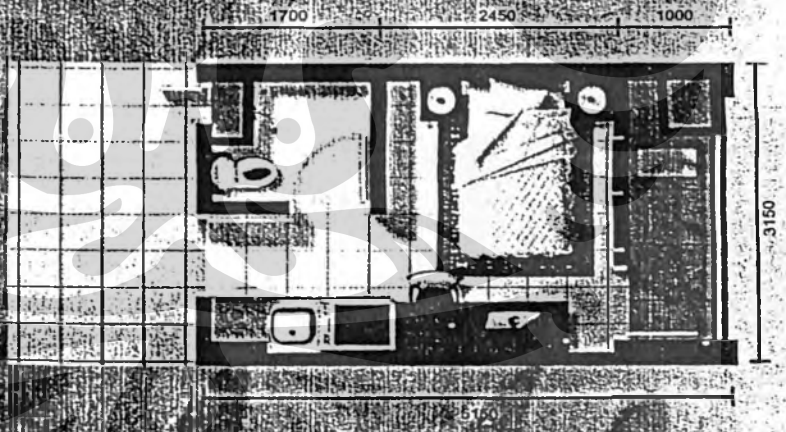
TYPE 2 Kamar Tidur



TYPE 1 Kamar Tidur Sudut



TYPE 1 Kamar Tidur



TYPE STUDIO

Spesifikasi

Spesifikasi

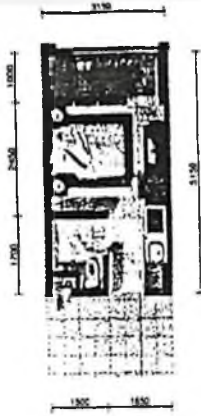
A. AREA PUBLIK

1. Lantai : Keramik 30 x 30
2. Dinding : Bata di plester dan dicat

B. UNIT

1. Lantai : Keramik 30 x 30
2. Kamar Mandi : Keramik 20 x 20
PVC untuk pintu
3. Dinding : Bata di plester dan dicat
4. Plafond : Beton exposed dicat dan gypsum
5. Pintu : Double teak wood dicat, aluminium
6. Jendela : Aluminium
7. Sanitair : Toto / Setara
8. Dapur : Meja beton lapis keramik
9. Fasilitas lain ..

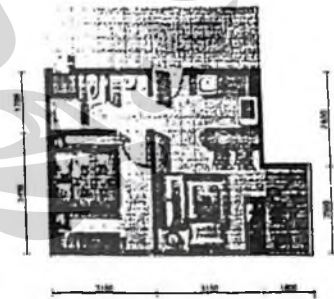
- Listrik 1.300 watt (Tipe studio dan Tipe 1 kamar tidur)
- Listrik 2.200 watt (Tipe 2 kamar tidur)
- Sparing water heater di kamar mandi
- Kabel Power AC di kamar tidur



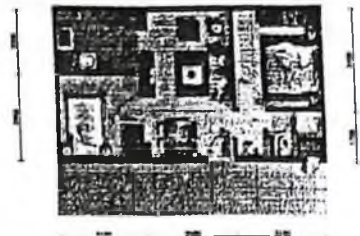
Tipe 1 Kamar Tidur - 31 m² (30 m²)



Tipe 1 Kamar Tidur 1 Sudut - 35 m² (33,5 m²)



Tipe 2 Kamar Tidur - 49 m² (45 m²)



Catatan:

- Gambar Interior merupakan petengkap informasi dalam brosur
- Brosur ini hanya sebagai informasi penjualan dan bukan dokumen yang dapat dipergunakan sebagai ketentuan.

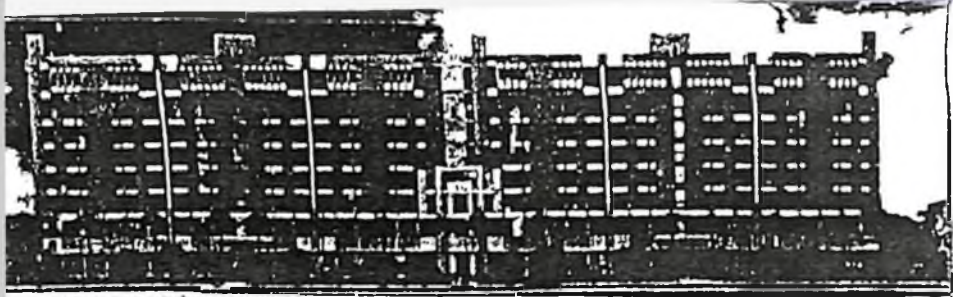
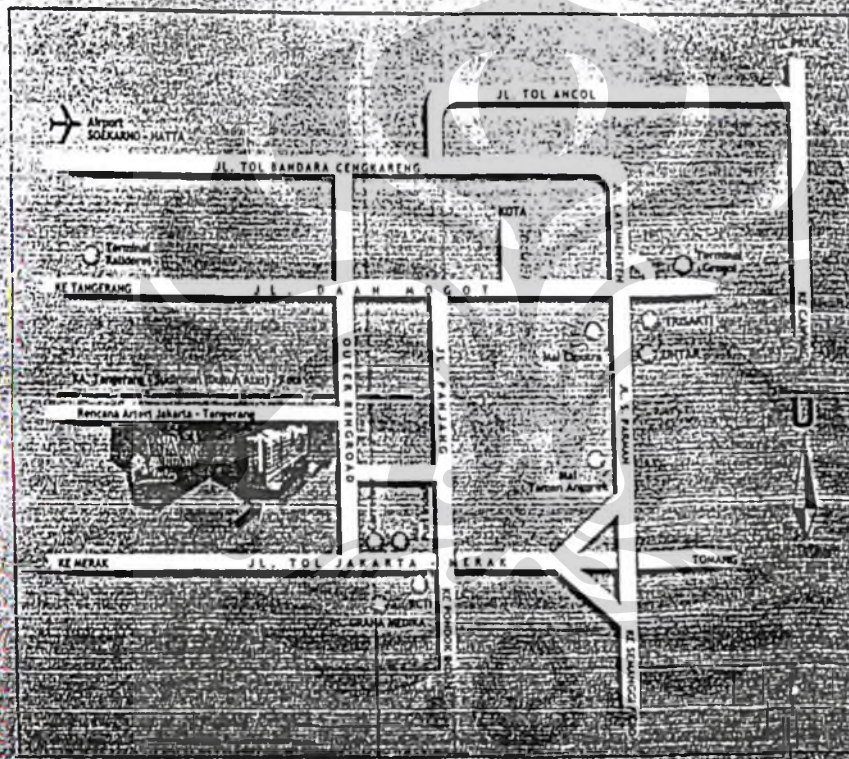


Foto Lokasi



Bersifat rahasia sebagai informasi dan tidak boleh disebarluaskan kepada pihak lain yang tidak berhak tanpa persetujuan tertulis dari PT. Taman Harapan Indah.



PT. Taman Harapan Indah

Kantor Pemasaran

Jl. Tangkaru Bar. Barat, Jakarta 11750

Telp. **021 544 4998**