

BAB II

TINJAUAN UMUM PT JIEP

A. Sejarah PT JIEP

Sub sektor industri manufaktur berkembang di Indonesia, khususnya Jakarta, sebelum tahun 1969. Keadaan tersebut dibuktikan dengan bertumbuhnya zona-zona industri di berbagai wilayah di kota Jakarta. Kondisi ini menyebabkan pemerintah daerah mengambil peran untuk menata kegiatan-kegiatan industri, yakni dengan menyatukannya di suatu kawasan khusus, lalu diputuskanlah Pulogadung sebagai salah satu wilayah industri.

Saat itu, Pulogadung menjadi pilihan utama. Hal tersebut disebabkan oleh lokasinya yang strategis dan mudah diakses oleh transportasi sehingga memungkinkan untuk melakukan proses distribusi. Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. Ib.3/2/35/1969 menjadi titik awal resminya 500 HA lahan di Pulogadung, yang saat itu masih berupa rawa-rawa dan tidak produktif, sebagai lokasi kawasan industri dengan nama Kawasan Industri Pulogadung.

Kawasan Industri Pulogadung merupakan kawasan industri pertama di Indonesia. Kawasan industri ini awalnya dikelola oleh proyek yang dibuat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan nama Proyek Jakarta Industrial Estate Pulogadung. Akan tetapi, seiring dengan berkembangnya Kawasan Industri Pulogadung, pemerintah menyadari bahwa dibutuhkannya penyesuaian, baik dalam hal kelembagaan maupun permodalannya sebab jika

Jakarta Industrial Estate tetap menjadi proyek dibawah naungan pemerintah DKI Jakarta, status hukumnya bukan sebuah badan usaha sehingga pendanaan hanya bisa dilakukan melalui pemerintah DKI Jakarta.

Untuk menyikapi hal tersebut, pada 26 Juni 1973 dibentuklah PT Persero Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT JIEP) untuk menggantikan peran Proyek Industrial Estate Pulogadung dengan Akta Notaris Abdul Latief No. 127 tahun 1973. Adapun logo PT JIEP dilampirkan pada lampiran 6 halaman 58.

Untuk penyertaan modal sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1973 dan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. D.V-a.3/2/36/73, yakni 50% Negara RI dan 50% Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Hingga saat ini, pemegang saham masih sesuai dengan peraturan tersebut.

Melalui Keputusan Gubernur No. 424 pada 29 April 1981 dan revisi Keputusan No. 519 pada 14 Maret 1988 dengan tambahan luas sebesar 183,5 Ha. Kemudian di tahun 1999, PT JIEP melakukan diversifikasi usaha akibat perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tahun 1999, yakni dengan menyediakan bangunan sewa dan kawasan berikat untuk industri ekspor.

PT JIEP dikenal sebagai perusahaan yang peduli dengan lingkungan. Salah satu bukti nyatanya ialah dengan melakukan pembaharuan Amdal Kawasan (No. 16/AMDAL/1.774.15) tanggal 26 Juni 2007. Ini merupakan langkah awal PT JIEP untuk menuju JIEP yang lebih hijau.

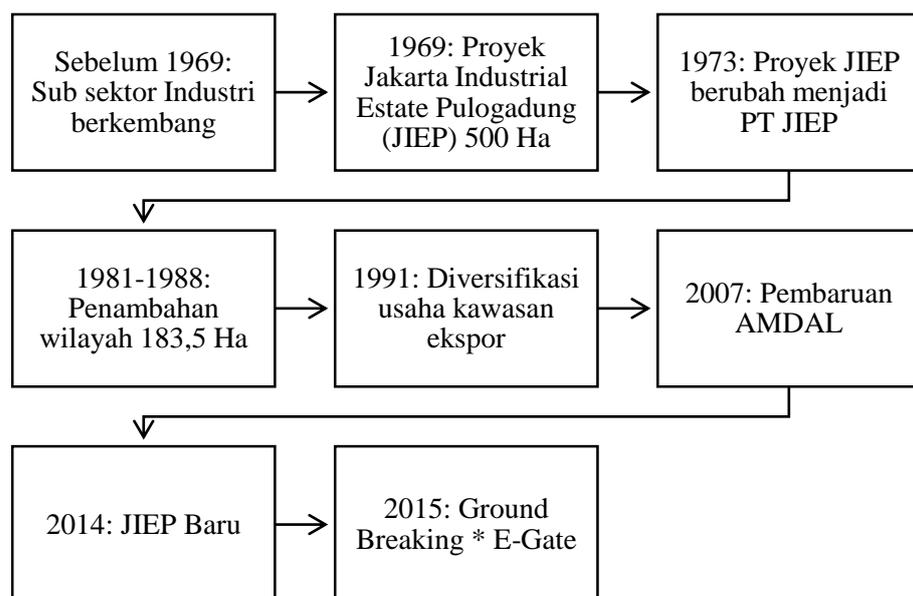
7 (tujuh) tahun kemudian, yaitu tahun 2014, PT JIEP melakukan transformasi bisnis secara menyeluruh dengan memperkenalkan “JIEP

BARU”. Program ini juga dibuat dalam rangka mendukung perkembangan industri nasional yang berkelanjutan.

Tahun 2015 merupakan tahun yang cukup sulit bagi PT JIEP akibat dari *E-Gate* yang mulai diuji coba. Sosialisasi, *ground breaking* dan uji coba *E-Gate* dilakukan untuk meningkatkan keamanan dan kenyamanan seluruh pengguna kawasan. Akan tetapi, sistem ini banyak diprotes oleh warga sekitar. Hingga saat ini, *E-Gate* masih dalam proses perkembangan.

PT JIEP sangat mengedepankan konsumennya. Untuk meningkatkan kepuasan konsumennya, PT JIEP meningkatkan sistem manajemen mutu dari ISO 9001:2008 ke ISO 9001:2015. Dengan dirombaknya sistem manajemen terkait dengan pelayanan pelanggan, diharapkan PT JIEP dapat semakin baik dalam hal tersebut. Badan II.1 menggambarkan sejarah singkat dari PT JIEP sejak tahun 1969 hingga 2015.

Bagan II.1 **Sejarah Singkat PT JIEP**



Sumber: Diolah oleh Penulis

Sebagai perusahaan yang *established*, PT JIEP memiliki visi, misi dan nilai dasar dalam menjalankan usahanya. Berikut merupakan visi, misi, nilai dasar dan budaya perusahaan PT JIEP:

1. Visi

Adapun visi PT JIEP adalah “Menjadi Pengembang dan Pengelola yang Berstandar Internasional di Bidang Kawasan Terpadu Untuk Industri, Bisnis, Properti, Logistik, yang Mandiri dan Bernilai Tambah Tinggi Serta Berwawasan Lingkungan”.

2. Misi

Berikut ini adalah pernyataan misi PT JIEP dalam rangka mewujudkan visi perusahaan, antara lain:

- a. Menyediakan prasarana dan sarana usaha yang bermutu tinggi dan berdaya saing internasional bagi komunitas industri dan komunitas bisnis di dalam kawasan yang dikelola oleh PT JIEP.
- b. Meningkatkan nilai perseroan secara berkelanjutan.
- c. Melakukan perbaikan yang berkelanjutan atas proses dan prosedur kerja serta membangun keahlian yang mendukung pengembangan.
- d. Melakukan sinergi dengan BUMN dan/atau BUMD, baik dalam pengembangan bisnis kawasan industri, maupun dalam mendukung penguatan Sistem Logistik Nasional.
- e. Merintis dan mengembangkan Kawasan Industri Pulogadung untuk bertransformasi sebagai pusat lokasi pengembangan industri kreatif dan bernilai tambah tinggi, serta pusat lokasi penelitian dan pengembangan bagi perusahaan-perusahaan berkelas dunia.

- f. Membangun, meningkatkan kualitas, dan mengintegrasikan infrastruktur yang spesifik untuk mendukung posisi KIP sebagai *crossing point* guna menjadi titik distribusi utama untuk logistik dan distribusi.
- g. Memberikan kontribusi yang optimal dalam perekonomian daerah dan nasional.

3. Nilai Dasar

PT JIEP percaya bahwa dalam menjalankan usahanya dibutuhkan penanaman nilai dasar yang kuat. Nilai-nilai dasar tersebut adalah komitmen, integritas, inovatif dan profesional. Berikut merupakan deskripsi dari masing-masing nilai dasar yang dianut oleh PT JIEP:

- a. **Komitmen:** Loyalitas terhadap perusahaan termasuk tujuan, nilai-nilai, dan sasaran perusahaan, yang diwujudkan dengan keterlibatan secara aktif, kesediaan bekerja keras dan bertanggung jawab untuk keberhasilan dan keberlangsungan perusahaan.
- b. **Integritas:** Konsisten melaksanakan kebijakan, aturan, ketentuan dan kesepakatan untuk menjunjung kebenaran dan keadilan dalam mencapai visi dan misi perusahaan.
- c. **Inovatif:** Kemampuan dan kemauan untuk menciptakan ide baru serta melakukan implementasi yang baru dan lebih baik untuk memecahkan masalah, meningkatkan kualitas dan membuka peluang usaha guna meningkatkan nilai perusahaan.
- d. **Profesional:** Melaksanakan aktivitas kerja untuk memenuhi standar yang tinggi berbekal keahlian dan kompetensi yang tinggi

sesuai bidang tugasnya, motivasi yang kuat, serta kepercayaan yang tinggi sebagai imbalan menerima remunerasi berbasis kinerja.

4. Budaya Perusahaan

Budaya perusahaan yang diterapkan dan terus dibangun oleh PT JIEP adalah “Konsistensi, Kerja Cerdas dan Kerja Tim untuk kepentingan Korporasi”.

B. Struktur Organisasi PT JIEP

PT JIEP dipimpin oleh presiden direktur yang membawahi 2 (dua) direktur, yakni direktur operasional (Direktur 1) dan direktur keuangan & administrasi (Direktur 2). Manajemen PT JIEP diawasi oleh 3 (tiga) dewan komisaris utama. Jajaran komisaris dan direksi PT JIEP dipilih dan ditetapkan oleh pemegang saham. Seperti yang telah disinggung sebelumnya bahwa pemegang saham PT JIEP adalah negara dan DKI Jakarta dengan komposisi masing-masing 50%, Kementerian BUMN menjadi perwakilan negara, sementara Gubernur DKI Jakarta sebagai perwakilan Jakarta.

Struktur organisasi yang digunakan oleh PT JIEP berbentuk fungsional, yakni tiap-tiap lini dibagi berdasarkan fungsi kerjanya dan terdiri atas orang-orang yang memiliki keterampilan serta latar belakang yang sama. Presiden Direktur membawahi 2 (dua) bagian yaitu *Corporate Secretary* (Corsec) dan *Internal Audit*.

Sementara itu, Direktur 1 membawahi 3 (tiga) divisi, yaitu divisi *Marketing & Business Development* (MBD), *Estate Management* (EM) dan

Property Management (PM). Yang terakhir yaitu Direktur 2 membawahi 3 (tiga) divisi, yaitu *Organization Development* (OD), *Finance & Accounting* (FA) dan *IT & General Affairs* (IT & GA).

Corsec membawahi 3 (tiga) departemen, yaitu *Corporate Communication & CSR-PKBI*, *Corporate Legal* dan *Secretary*. *Corporate Communication & CSR-PKBI* bertanggung jawab sebagai humas dan *CSR* perusahaan. *Corporate Legal* berperan sebagai pengacara perusahaan yang berkenaan dalam bidang hukum. Sementara *Secretary* bertugas sebagai sekretaris perusahaan.

Internal auditor merupakan salah satu *tool* perusahaan untuk mengendalikan dan mengawasi jalannya operasi serta manajemen perusahaan. Internal auditor ini terdiri atas auditor-auditor yang kompeten dan bersikap independen.

Divisi MBD adalah divisi yang fokus terhadap pemasaran dan perkembangan bisnis perusahaan. Divisi MBD ini terbagi atas 2 (dua) departemen, yakni *Estate Marketing & Business Development* dan *Property Marketing & Business Development*. Yang membedakan kedua departemen tersebut adalah *estate* berkenaan dengan pemasaran dan perkembangan kawasan, sementara *property* lebih fokus pada bangunan sewa.

Divisi EM bertanggung jawab dalam pengelolaan kawasan industri PuloGadung, termasuk di dalamnya perawatan hingga keawanan kawasan industri. Adapun pembagian departemennya, antara lain *Estate Sales*

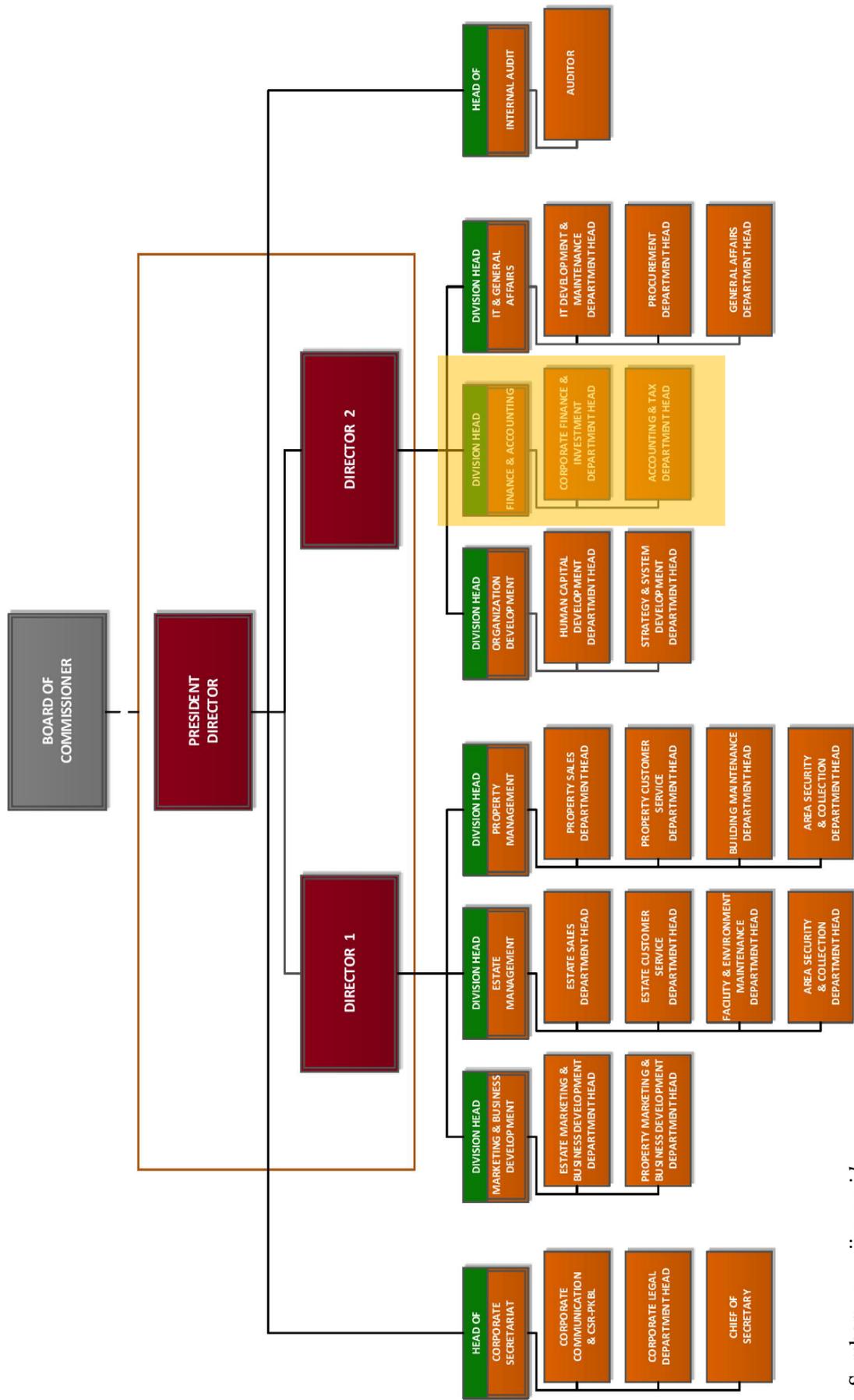
Management, Estate Customer Service, Facility & Environment Maintenance dan *Area Security & Collection*.

Divisi PM bertanggung jawab dalam pengelolaan bangunan sewa. Adapun pembagian departemen pada divisi ini, diantaranya *Property Sales, Property Customer Service, Building Maintenance* dan *Area Security & Collection*.

Divisi OD berfokus pada pengembangan organisasi, yaitu dari sisi sumber daya manusia dan strategi serta sistem perusahaan. Departemen yang mengurus sumber daya manusia pada divisi OD adalah departemen *Human Capital Development*. Sementara, departemen yang mengurus strategi dan sistem organisasi PT JIEP adalah departemen *Strategy & System Development*.

Divisi FA bertanggung jawab atas keuangan dan akuntansi perusahaan, Adapun pembagian departemen divisi FA ini adalah *Corporate Finance & Investment* dan *Accounting & Tax*. *Corporate Finance & Investment* lebih fokus kepada pengelolaan aset perusahaan dan bertanggung jawab dalam penagihan pembayaran bangunan sewa oleh *tenant*. Sementara *Accounting & Tax* lebih fokus kepada sistem pencatatan transaksi.

Yang terakhir adalah divisi IT&GA. Divisi IT&GA fokus pada perkembangan dan pemeliharaan *IT* perusahaan, serta pengadaan barang dan jasa yang menunjang aktivitas operasional perusahaan. Adapun pembagian departemen dalam divisi IT &GA, antara lain *IT Development & Maintenance, Procurement* dan *General Affairs*.



Sumber: www.jiep.co.id

Struktur Organisasi PT JIEP
Gambar II.1

C. Kegiatan Umum PT JIEP

Pada prinsipnya, PT JIEP bertugas sebagai pengelola Kawasan Industri Pulogadung. Berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 1 b.3/2/35/69 pada 20 Mei 1969, batas-batas Kawasan Industri Pulogadung mencakup total luas 425 hektar, kemudian melalui Keputusan Gubernur No. 424 pada 29 April 1981 dan revisi Keputusan No. 519 pada 14 Maret 1988 dengan tambahan luas sebesar 183 hektar.

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan Pasal 3 Ayat 2 mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan, maka bidang usaha JIEP meliputi:

1. Bidang Usaha Utama

Berikut ini merupakan bidang usaha utama PT JIEP:

- a. Perencanaan, pembangunan, pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri guna menyiapkan tanah, prasarana serta fasilitas lainnya yang dibutuhkan bagi penanam modal.
- b. Pelayanan kepada penanam modal dalam rangka pendirian dan pengelolaan usahanya.
- c. Penjualan kavling tanah siap bangun untuk kegiatan usaha umumnya dan industri manufaktur khususnya.
- d. Penyediaan dan penyewaan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) untuk keperluan industri skala menengah.
- e. Penyediaan dan penyewaan Sarana Usaha Industri Kecil (SUIK) untuk keperluan industri skala kecil.
- f. Penyediaan dan penyewaan lahan pergudangan.

- g. Penyediaan Kawasan Berikat (*Export Processing Zone/EPZ*) untuk perusahaan-perusahaan industri yang berorientasi ekspor.

2. Bidang Usaha Penunjang

Berikut ini adalah bidang usaha penunjang PT JIEP:

- a. Penyediaan dan penyewaan ruang perkantoran, restoran/ kafetaria, *business center* dan *showroom*.
- b. Pengadaan, penyewaan dan penjualan fasilitas asrama/ rumah susun bagi karyawan dan umum (*real estate*); serta pembangunan dan pengelolaan bangunan perhotelan/kondominium.
- c. Penyediaan, penyewaan dan pengelolaan fasilitas olah raga dan fasilitas rekreasi.
- d. Penyediaan, penyewaan dan pengelolaan fasilitas Balai Latihan Kerja (BLK) dan unit poliklinik.
- e. Penyediaan dan penyewaan fasilitas *freight forwarding*, terminal peti kemas dan *dry port*.
- f. Penyediaan fasilitas Stasiun Pompa Bensin Umum (SPBU).

Terdapat 5 (lima) produk yang ditawarkan oleh PT JIEP, diantaranya adalah Tanah Kavling Industri, Bangunan Pabrik Siap Pakai, Grand JIEP BizHome, Pergudangan dan Perkantoran & UKM. Tiap-tiap produk ini berbeda satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan industri yang sangat beragam. Adapun produk yang masih dalam proses pengembangan dan belum memiliki informasi yang memadai dalam *website* resmi PT JIEP, antara lain JIEP Food Center dan JIEP Mart.

Produk pertama adalah Tanah Kavling Industri. PT JIEP menyediakan produk ini untuk menjawab kebutuhan pengusaha terhadap tempat usaha yang terus berkembang. Tanah kavling berukuran minimal 1.000 m² sampai dengan 1 Ha, dengan tujuan dapat memudahkan perancangan pabrik sesuai dengan kebutuhan. PT JIEP juga menyebutkan kelebihan produk tanah kavlingnya dalam situs resminya, antara lain:

1. Lokasi yang sangat strategis di kota Jakarta.
2. Sebagai pusat distribusi perdagangan.
3. Prosedur yang sangat mudah.
4. Sarana infrastruktur yang lengkap.
5. *Masterplan* yang dirancang dengan rapi dan melalui survei yang akurat.
6. Integritas pengembang PT JIEP sebagai perusahaan negara dan daerah.
7. Legalitas yang jelas.
8. Didukung kebijakan Tata Ruang Pemerintah.

Kemudian, **produk kedua** PT JIEP adalah Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP). Terdapat 2 (dua) tipe utama BPSP yang ditawarkan oleh PT JIEP, yaitu bangunan 2 lantai dan 4 lantai dengan ukuran yang bervariasi pada tiap tipenya. BPSP ini sudah dilengkapi oleh fasilitas yang memadai, selain itu juga bersifat multifungsi. Yang dimaksud dengan multifungsi ini adalah bangunan dapat dimanfaatkan sebagai gudang, kantor ataupun pabrik sesuai dengan kebutuhan pengusaha.

Selanjutnya adalah Grand JIEP BizHome sebagai **produk ketiga** yang ditawarkan oleh PT JIEP. Grand JIEP BizHome merupakan hunian berkonsep bisnis yang pertama diusung oleh pengelola kawasan industri. Grand JIEP BizHome ini memiliki 3 (tiga) tipe desain yaitu: *creative*, *dynamic* dan *innovative*

Tiap-tiap tipe desain memiliki peruntukan yang berbeda satu sama lain. *Creative* adalah tipe bangunan yang diperuntukkan sebagai *guest house*. Selanjutnya, *Dynamic* merupakan bangunan yang diperuntukkan untuk *small office*. Sementara itu, *Innovative* diusung sebagai *distribution point*. Grand JIEP BizHome dibangun di area seluas 13.403 M2 dan hanya tersedia 58 unit. Grand JIEP BizHome ini diklaim berada di wilayah yang sangat strategis dan merupakan hunian yang cocok sebagai investasi bisnis ataupun sebagai hunian tetap

Produk yang keempat adalah pergudangan. PT JIEP menyediakan gedung khusus untuk pergudangan. Pergudangan ini terbagi atas 3 (tiga) area yaitu gudang tertutup, gudang terbuka dan *transit warehouse* dengan luas total 25.575m².

Yang terakhir adalah Perkantoran & UKM. Perkantoran didesain semodern mungkin untuk memenuhi kebutuhan pebisnis. Sementara itu, Kawasan UKM sendiri disiapkan dengan tujuan mengembangkan dan mendukung pembinaan pengusaha kecil. Untuk UKM sendiri, ukuran ruangan relatif kecil, yakni 24m², 36m² dan 72m². PT JIEP menjamin bahwa prosedur bagi UKM ini relatif mudah dan tidak merepotkan.