

BAB II

TINJAUAN UMUM

PT JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG (JIEP)

A. Sejarah perusahaan

PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) merupakan sebuah perusahaan yang bergerak di bidang *property industrial estate* dan kawasan bisnis serta usaha-usaha penunjang lainnya di ibukota Jakarta terkhusus di kawasan Pulogadung. Mulanya Gubernur DKI Jakarta, Ali Sadikin membuka kawasan industri seluas 500 Ha melalui SK Gubernur No.1b.3/2/35/69 pada tanggal 20 Mei 1969 melalui kebijakannya yang berprinsip bahwa dalam penggunaan lahan harus diarahkan perpetakan dan peruntukkannya guna mengontrol tata kota. Ini dilakukan untuk mewujudkan Jakarta sebagai Kota Jasa sehingga menumbuhkan rasa bangga masyarakat terhadap Jakarta pada masanya.

Kemudian disadari betul bahwa dibutuhkan sebuah badan yang berperan mengelola dan mengembangkan kawasan industri ini. Maka secara resmi PT JIEP didirikan pada tanggal 26 Juni 1973 berdasarkan Akta Notaris No.127 Tanggal 26 Juni 1973, Menteri Kehakiman RI No.Y.A.5/299/9 Tanggal 14 Agustus 1973, Berita Negara RI No.15 Tanggal 19 Pebruari 1974 Tambahan No.76/1974, UU No.40 Tahun 2007. Pada tahun 1988 pemerintah memberikan tambahan lahan sebesar 183 Ha sesuai revisi SK 519 tanggal 14 Maret 1988. Pada tahun 1999 bersamaan dengan perubahan Anggaran Aasar Perusahaan PT JIEP mendiversifikasi usaha dengan menyediakan bangunan usaha dan kawasan berikat

untuk industri ekspor. Lalu pada tahun 2007 melakukan pembaharuan AMDAL Kawasan No.16/AMDAL/1.774.151. Dengan luas tanah kurang lebih 500 hektar adapun batasan wilayah dari PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung, yaitu:

Utara : Jalan Perintis Kemerdekaan

Selatan: Jalan Kolenel I Gusti Ngurah Rai

Timur : Tarumah Indah

Barat : Jalan Bekasi Raya

Nama PT JIEP sendiri mulanya terdapat kata 'persero' hingga tahun 2010-an. Hal ini menandakan bahwa PT JIEP merupakan perusahaan milik BUMN. Akan tetapi, sehubungan dengan sampai saat ini kepemilikan saham dari PT JIEP masih imbang 50% oleh Kementrian BUMN dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maka istilah persero dihapuskan. Hingga saat ini masih menjadi polemik tersendiri bagi perusahaan akibat tidak adanya kepemilikan yang dominan minimal 1% dari salah satu pihak.

Adapun visi, misi, dan nilai perusahaan yang dimiliki oleh PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai berikut:

1. Visi

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

- 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 perusahaan

Dalam menunjang kegiatan operasionalnya, PT JIEP memiliki nilai-nilai yang dipegang teguh oleh seluruh elemen dalam perusahaan. Berikut ini nilai perusahaan 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

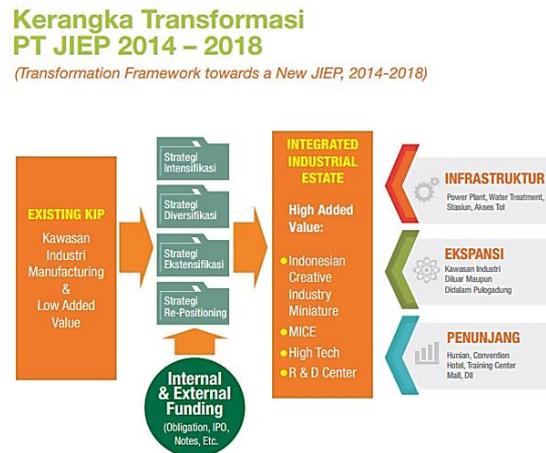
Kemampuan dan kemauan untuk menciptakan ide baru serta melakukan implementasi yang baru dan lebih baik untuk memecahkan masalah, meningkatkan kualitas dan membuka peluang usaha guna meningkatkan nilai perusahaan.

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.

Pada mulanya, PT JIEP sebagai kawasan industri pertama di Indonesia menjadi perusahaan yang hanya mengandalkan pendapatan utama, yaitu pemanfaatan produk tanah kapling oleh pengguna lahan. Sementara itu, sebenarnya perusahaan dapat mengeksplorasi usaha lain yang bahkan bisa berpotensi memiliki penghasilan yang besar. Kenyataan lain adalah persediaan tanah kapling industri semakin lama semakin terbatas sehingga mempengaruhi keberlangsungan usaha perusahaan. Oleh

karena sejak 2014, PT JIEP memberikan terobosan, yaitu ‘Menuju JIEP Baru’ seperti yang terlihat pada gambar II.1.



Gambar II.1 Kerangka Transformasi PT JIEP 2014-2018.

Sumber : Laporan Tahunan PT JIEP 2014 (www.jiep.co.id)

Dari kerangka tersebut dapat kita lihat bahwa JIEP Baru memfokuskan pada hasil kawasan industri yang terintegrasi. Dalam mewujudkannya dilakukan melalui empat strategi, yaitu strategi intensifikasi, strategi diversifikasi, strategi ekstensifikasi, strategi *re-positioning*. Harapannya kawasan industri Pulogadung dapat memiliki nilai tambah yang tinggi dengan dibangunnya infrastruktur, ekspansi kawasan, dan penunjang.

Selain itu, PT JIEP juga dalam pengembangannya berusaha memperhatikan lingkungan, sehingga tercetuslah JIEP *Ecogreen*. Konsep yang diusung mengacu pada tata ruang dan daya dukung lingkungan. JIEP *Ecogreen* berusaha menjaga ruang hijau di kawasan industri, mengatur gas buang yang dihasilkan industri, pengelolaan air, menjaga lahan basah seperti danau. Seperti yang telah kita ketahui bahwa industri memiliki tingkat pencemaran terhadap lingkungan yang tinggi. Hal

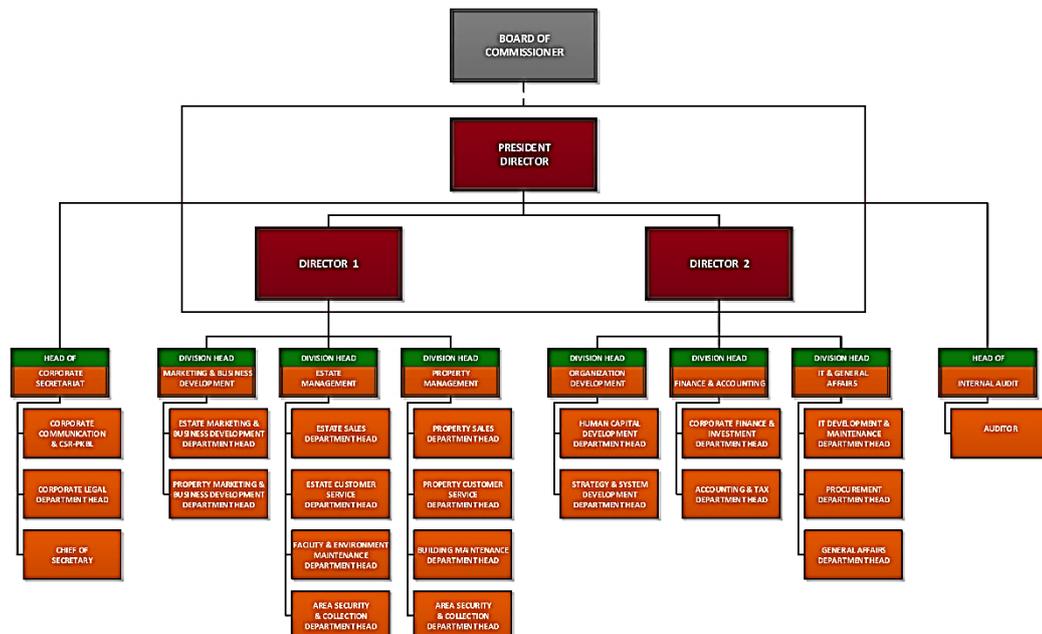
ini membuat PT JIEP sebagai pengelola kawasan industri merasa wajib bertanggung jawab atas keterjagaan lingkungan.

Adapun prestasi yang diraih oleh PT JIEP sendiri berdasarkan laporan tahunan PT JIEP 2016, yaitu:

1. TOP BUMD 2016 dalam kategori TOP BUMD Aneka Usaha dari Asosiasi Pemerintah Kabupaten Seluruh Indonesia.
2. Kawasan Industri Terbaik 2016 dari Majalah Property-in dan SurveyOne.
3. Penghargaan BUMN Hadir untuk Negeri dari Kementerian BUMN RI.
4. Penghargaan Kepatuhan Pajak PBB-P2 dari Walikota Jakarta Timur.

B. Struktur organisasi

Agar dapat lebih mengenal PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung, berikut ini gambaran struktur organisasi yang digunakan oleh perusahaan:



Gambar II.2 Struktur Organisasi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung.

Sumber: www.jiep.co.id

Berdasarkan gambar II.2, PT JIEP memiliki dewan direksi yang bertanggung jawab kepada dewan komisaris. Dewan direksi terdiri dari direktur utama, direktur 1 (direktur operasional dan pengembangan), dan direktur 2 (direktur keuangan). Dewan direksi dan komisaris dipilih oleh kementerian BUMN dan pemerintahan provinsi DKI Jakarta. Terlihat pada gambar terdapat 8 lini bagian yang bertanggung jawab kepada para dewan direksi. Adapun pembagian pengawasan lini bagian oleh masing-masing direksi antara lain:

1. Direktur Utama

Direktur Utama memiliki wewenang dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Merencanakan dan mengembangkan strategi dan kebijakan umum pengelolaan secara menyeluruh, sesuai, visi, misi, dan tujuan perusahaan tanpa mengurangi wewenang anggota Direksi lain untuk mengajukan usulan guna diputuskan dalam Rapat Direksi.
- b. Mengevaluasi seluruh kegiatan perusahaan serta melakukan kordinasi dan konsolidasi dalam pelaksanaan program perusahaan sebagai dasar pembahasan dalam Rapat Direksi.
- c. Mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengurusan Direksi melalui Rapat Direksi.
- d. Bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perusahaan dengan ketentuan semua tindakan tersebut telah disetujui dalam Rapat Direksi.
- e. Bila berhalangan dapat menunjuk salah seorang Direktur yang berwenang untuk bertindak dan mewakili dan atas nama Direksi dengan ketentuan semua tindakan tersebut telah disetujui dalam Rapat Direksi.

- f. Melakukan koordinasi dengan Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal. Maka dalam kegiatan perusahaan direktur utama bertanggung jawab atas kegiatan yang dilakukan oleh lini:

1) *Head of Corporate Secretary*

Berikut ini tugas dari *Head of Corporate Secretary* antara lain:

- a) Menatausahakan serta menyimpan dokumen perseroan tetapi tidak terbatas pada Daftar Pemegang Saham, Daftar Khusus, risalah rapat Direksi, rapat Komisaris, rapat Komisaris, dan RUPS.
- b) Memastikan bahwa perusahaan mematuhi peraturan tentang persyaratan keterbukaan yang berlaku sejalan dengan penerapan prinsip-prinsip GCG.
- c) Menjalankan fungsi *corporate legal affairs* atau *legal compliance*.
- d) Bertanggung jawab atas penanganan publikasi perseroan.
- e) Menangani kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan investor, saham, dan anak perusahaan.
- f) Menyiapkan Daftar Khusus yang berkaitan dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan keluarganya baik dalam Perusahaan Tercatat maupun afiliasinya yang antara lain mencakup kepemilikan saham, hubungan bisnis dan peranan lain yang menimbulkan bentutan kepentingan lain dengan Perusahaan Tercatat.
- g) Mengikuti Perkembangan peraturan-peraturan yang berlaku dan memastikan bahwa Perusahaan memenuhi dan mematuhi peraturan tersebut.

- h) Memberikan informasi yang berkaitan dengan tugasnya kepada Direksi secara berkala dan kepada Dewan Komisaris apabila diminta.

2) *Head of Internal Audit*

Berikut ini tugas dari *Head of Internal Audit* antara lain:

- a) Penyusunan dan pelaksanaan Program Kerja Audit Tahunan (PKAT).
- b) Pengujian dan evaluasi sistem pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai kebijakan teknologi dan informasi.
- c) Audit atas Pelaksanaan Prosedur Kerja Baku (SOP/*Standard Operating Procedure*) untuk seluruh kegiatan di perusahaan, dalam upaya mencapai tujuan secara ekonomis, efisien, dan efektif.
- d) Pengawasan atas pelaksanaan program dan kegiatan operasional perusahaan.
- e) Pelaksanaan audit khusus, apabila diperlukan dan atas permintaan Direktur Utama.

2. **Direktur 1 : Direktur Operasional dan Pengembangan**

Direktur Operasional dan Pengembangan memiliki wewenang dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Merencanakan, mengarahkan, memimpin / mengkoordinasikan dan mengendalikan kebijakan strategis, perencanaan dan operasional pembangunan, perawatan, pemeliharaan, pengamanan dan penertiban KIP, bangunan sewa dan *real estate*, pengadaan dan pembebasan tanah serta pemantauan dan penertiban lingkungan KIP.

- b. Bertindak mewakili perusahaan serta untuk dan atas nama Direksi sesuai pembagian tugas yang ditetapkan Pemegang Saham sepanjang tindakan tersebut telah ditetapkan dalam Rapat Direksi.
- c. Memimpin dan melaksanakan koordinasi divisi. Maka dalam kegiatan perusahaan direktur operasional bertanggung jawab atas kegiatan yang dilakukan oleh lini:

1) Division Head of Marketing and Business Development

Berikut ini tugas dari *Division Head of Marketing and Business Development* antara lain:

- a) Merencanakan pengembangan bisnis baik dari segi kawasan maupun properti.
- b) Membuat strategi pemasaran yang efektif bagi kawasan dan properti.
- c) Merencanakan pengembangan usaha lainnya yang dapat menambah nilai ekonomi perusahaan.

2) Division Head of Estate Management

Berikut ini tugas dari *Division Head of Estate Management* antara lain:

- a) Bertanggung jawab atas penjualan area kawasan.
- b) Memberikan pelayanan yang baik sesuai aturan terhadap pengguna kawasan.
- c) Melakukan pemeliharaan fasilitas dan lingkungan kawasan
- d) Memastikan pengamanan wilayah dan pengumpulan hak pengguna kawasan.

3) *Division Head of Property Management*

Berikut ini tugas dari *Division Head of Property Management* antara lain:

- a) Bertanggung jawab atas penjualan dan penyewaan atas bangunan properti.
- b) Memberikan pelayanan yang baik sesuai aturan terhadap pengguna properti.
- c) Melakukan pemeliharaan terhadap bangunan properti.
- d) Melakukan pengamanan dan pengumpulan atas properti.

3. Direktur 2 : Direktur Keuangan

Direktur Keuangan memiliki wewenang dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Memimpin / mengkoordinasikan kegiatan pengelolaan keuangan perusahaan, informasi keuangan, administrasi umum dan personalia, serta pembinaan Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (PKBL) sesuai kebijaksanaan Perusahaan yang telah ditentukan dalam Rapat Direksi.
- b. Bertindak mewakili perusahaan serta untuk dan atas nama Direksi sesuai pembagian tugas yang ditetapkan Pemegang Saham sepanjang tindakan tersebut telah ditetapkan dalam Rapat Direksi.
- c. Memimpin dan melaksanakan koordinasi divisi. Oleh karena itu, dalam kegiatan perusahaan direktur keuangan bertanggung jawab atas kegiatan yang dilakukan oleh lini:

1) Division Head of Organization Development

Berikut ini tugas dari *Division Head of Organization Development* antara lain:

- a) Memproses pemutakhiran dan evaluasi tanggung jawab kerja dari setiap lini divisi.
- b) Mengadakan program pengembangan karyawan.
- c) Memproses penerimaan dan pengeluaran karyawan.
- d) Mengelola mekanisme pembayaran gaji, upah, bonus, dan lembur.

2) *Division Head of Finance & Accounting*

Berikut ini tugas dari *Division Head of Finance and Accounting* antara lain:

- a) Mengelola penerimaan dan pengeluaran uang perusahaan.
- b) Merencanakan dan mengelola investasi perusahaan.
- c) Bertanggung jawab atas pencatatan keuangan perusahaan.
- d) Memenuhi kewajiban perpajakan dengan tepat.
- e) Mengelola data keuangan atas transaksi dengan pengguna lahan.

3) *Division Head of IT & General Affair*

Berikut ini tugas dari *Division Head of IT & General Affair* antara lain:

- a) Merencanakan dan mengembangkan informasi dan teknologi perusahaan.
- b) Merencanakan dan melakukan pengadaan barang atau jasa yang dibutuhkan untuk kelancaran kegiatan perusahaan.
- c) Memelihara dan menjaga keamanan fasilitas kantor.
- d) Bertanggung jawab atas pemenuhan perizinan yang diperlukan perusahaan.

C. Kegiatan umum perusahaan

Sebagaimana yang telah dipaparkan dalam sejarah perusahaan, kegiatan umum dari PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung adalah pengelolaan dan penyewaan lahan industri di kawasan industri Pulogadung. Agar dapat lebih memahami kegiatan umum PT JIEP berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan pasal 3 ayat 2 yang tercantum pada Laporan Tahunan PT JIEP 2014, secara rinci disebutkan bahwa bisnis PT JIEP meliputi:

1. Bidang Usaha Utama:
 - a. Merencanakan, membangun, mengembangkan, dan mengelola kawasan industri guna menyiapkan tanah, prasarana serta fasilitas lain yang dibutuhkan bagi penanam modal.
 - b. Memberikan pelayanan kepada penanam modal dalam rangka pendirian dan pengelolaan usahanya.
 - c. Pemanfaatan produk tanah kapling industri 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 berorientasi ekspor.

2. Bidang Usaha Penunjang

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

3. Bidang Usaha Jasa

- a. Melakukan kegiatan pengusahaan serta perawaran dari seluruh areal tersebut.
- b. Memberikan pelayanan kepada penanam modal dalam maupun luar negeri yang akan membangun/mendirikan pabriknya dalam wilayah kawasan industri dalam bentuk layanan jasa guna membantu memperoleh segala fasilitas yang dibutuhkan dalam hubungannya pendirian usaha.
- c. Penyediaan pelayanan yang memungkinkan pengusaha ekonomi lemah ikut mengambil manfaat dari pengembangan kawasan industri sesuai kebijakan

perseroan dalam perencanaan tanah/bangunan, harga sewa/beli serta syarat-syarat pembayaran.

- d. Melakukan usaha jasa informasi kegiatan industri manufaktur.
- e. Melakukan kegiatan usaha jasa konstruksi.
- f. Melakukan dan mengelola usaha jasa transportasi.
- g. Menjalankan usaha jasa penyediaan jaringan informasi dan telekomunikasi.

Sebagai wujud dari bisnis yang dilakukan, maka PT JIEP menyediakan beberapa produk usahanya, yang terdiri dari:

- a. Tanah Kapling Industri
- b. Bangunan Pabrik Siap Pakai
- c. Pergudangan
- d. Grand JIEP BIZHOME
- e. Pergudangan
- f. Perkantoran
- g. Sarana UKM
- h. *Real Estate*