

BAB II

TINJAUAN UMUM PT PESONNA INDONESIA JAYA

A. Sejarah PT Pegadaian (Persero)

PT Pesonna Indonesia Jaya adalah anak perusahaan dari PT Pegadaian (Persero) yang dibentuk untuk mengelola hotel-hotel yang dimiliki oleh PT Pegadaian (Persero). Perusahaan Jawatan pegadaian Negara (PT Pegadaian) berasal dari peninggalan zaman VOC *Bank Van Lenning*. *Bank Van Lenning* memberikan kredit dengan sistem gadai yang terletak di Batavia. Kemudian, Inggris mengambil alih kekuasaan di Indonesia sehingga membubarkan *Bank Van Lenning*. Namun, sistem gadai tidak terhapus melainkan diganti dengan *Liecentie Stelsel* (lisensi dari Pemerintah Daerah). Masyarakat yang ingin mendapatkan pinjaman dengan sistem gadai harus membuat dan memiliki *liecentie stelsel*.

Pada perjalanannya, *liecentie stelsel* tersebut memiliki beberapa dampak negatif yang merugikan Inggris sehingga Inggris menetapkan *patch stelsel* dengan mendirikan lembaga pegadaian yang diberikan hanya untuk masyarakat yang membayar pajak tinggi.

PT Pegadaian (Persero) adalah perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan maksud dan tujuan untuk menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang gadai dan fidusia, baik secara konvensional maupun syariah, dan jasa lainnya di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Berdasarkan *Annual Report* PT Pegadaian (Persero) tahun 2016 yang berjudul “Berkomitmen pada Ekonomi Kerakyatan untuk Mewujudkan Asa Bangsa”, PT Pegadaian (Persero) dibentuk untuk mendukung Pemerintah dalam terciptanya kesejahteraan masyarakat Indonesia dan adanya perkembangan ekonomi yang merata di seluruh wilayah Indonesia. PT Pegadaian (Persero) telah menjadi solusi keuangan bagi masyarakat dan turut serta memberikan sumbangsih terhadap peningkatan inklusi keuangan bagi masyarakat menengah ke bawah dan juga Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM).

Sesuai dengan status hukumnya, PT Pegadaian (Persero) merupakan perusahaan dengan modal berbentuk saham yang berasal dari penyertaan modal Pemerintah, dimana 100% saham Pegadaian dimiliki oleh Pemerintah. Pegadaian tidak memiliki kebijakan untuk *Management Stock Option Program* (MSOP), sehingga tidak ada manajemen perusahaan yang memiliki saham Pegadaian.

PT Pegadaian membangun dan mengembangkan usahanya dengan memberikan layanan dan produk serta kegiatan usaha yang lebih variatif dan menjadi solusi bagi masyarakat. PT Pegadaian memulai dan mengembangkan kegiatan bisnis di luar pembiayaan yang dibuktikan dengan dirintisnya entitas anak perusahaan,

Berdasarkan *Annual Report* PT Pegadaian (Persero) tahun 2016 yang berjudul “Berkomitmen pada Ekonomi Kerakyatan untuk Mewujudkan Asa Bangsa”, PT Pegadaian (Persero) memiliki tiga Entitas

Anak dan satu Entitas Asosiasi. Entitas Anak PT Pegadaian (Persero) yakni PT Balai Lelang Artha Gasia (“BLAG”), PT Pesonna Optima Jaya (“POJ”), dan PT Pesonna Indonesia Jaya (“PIJ”). Entitas Asosiasi PT Pegadaian (Persero) adalah PT Pefindo Biro Kredit. Berikut adalah tabel Daftar Entitas Anak dan Entitas Asosiasi:

Tabel II.1
Daftar Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

Entitas Anak	Bidang Usaha	Kepemilikan (%)		Aset (Rp-juta)		Status Operasi
		2016	2015	2016	2015	
PT Balai Lelang Artha Gasia	Jasa Pelelangan	99,99%	99,99%	1,160	3,398	Beroperasi
PT Pesonna Optima Jasa	Jasa Umum	99,00%	99,00%	154,936	45,194	Beroperasi
PT Pesonna Indonesia Jaya	Jasa pengelolaan hotel dan bisnis properti lainnya	99,00%	99,00%	73,360	55,188	Beroperasi

Sumber: Annual Report PT Pegadaian (Persero) 2016 yang diperoleh dari <http://www.pegadaian.co.id/info-annual-report.php>, diakses tanggal 15 September 2017

B. PT PIJ

1. Sejarah

PT Pegadaian (Persero) mengalami perubahan status dari PERUM menjadi Persero yang memberikan peluang untuk perusahaan BUMN seperti Pegadaian untuk memperluas kegiatan usahanya dengan membuat anak perusahaan. Melihat perubahan dan peluang tersebut, PT Pegadaian (Persero) membentuk PT Pesonna Indonesia

Jaya yang memiliki bidang usaha jasa pengelolaan hotel dan bisnis properti lainnya.

Berdasarkan *Annual Report* PT Pegadaian (Persero) tahun 2016 yang berjudul “Berkomitmen pada Ekonomi Kerakyatan untuk Mewujudkan Asa Bangsa”, PT Pesonna Indonesia Jaya berdiri pada hari Jumat tanggal 06 Februari 2015 didasarkan pada Akta pendirian perseroan No.02 yang di keluarkan oleh Notaris Nanda Fauzi Iwan, SH, M.Kn berkantor di Kantor Pusat PT Pegadaian (Persero) Jakarta dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM) RI melalui keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU-0005845.AH.01.01 Tahun 2015 menjadikan PT PIJ berbadan hukum perseroan terbatas.

PT Pegadaian mendirikan PT PIJ sebagai entitas anak perusahaan untuk mengelola dan mengembangkan usaha dibidang jasa Properti dan Pengelolaan Hotel dan jasa umum guna mengoptimalisasi pemanfaatan aset dan sumber daya lainnya untuk menghasilkan pendapatan dan jasa yang bersaing. PT Pegadaian (Persero) memiliki secara langsung penyertaan saham PT PIJ sesuai dengan Surat Persetujuan Menteri BUMN No. S-670/MBU/10/2014 tanggal 16 Oktober 2014 mengenai Persetujuan Pendirian Anak Perusahaan PT Pegadaian (Persero).

PT Pegadaian (Persero) juga memiliki entitas anak lain, seperti PT Balai Lelang Artha Gasia (BLAG) yang bergerak dibidang jasa

pelelangan harta tetap dan harta bergerak milik perorangan, serta harta aset perusahaan milik pemerintah maupun swasta. Selain itu, dalam bidang pelayanan jasa umum meliputi penyediaan jasa tenaga *outsourcing* persewaan, jasa ekspedisi, dan jasa umum lainnya, PT Pegadaian (Persero) memiliki PT Pesonna Optima Jasa (POJ).

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT Pegadaian (Persero) sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Menteri BUMN No.S-670/MBU/10/2014 *juncto* S-36/MBU/01/2015 tentang Pendirian Anak Perusahaan PT Pegadaian (Persero), telah ditetapkan untuk pertama kalinya pengurus PT PIJ sebagai berikut :

1. Direktur : Renny Soviahani
2. Komisaris : Budiyanto

PT PIJ merupakan sebuah wujud dari komitmen PT Pegadaian (Persero) untuk mewujudkan kemandirian ekonomi dengan menggerakkan sektor-sektor strategis ekonomi domestik. PT PIJ diharapkan mampu menjadikan PT Pegadaian (Persero) sebagai perusahaan BUMN yang menyejahterahkan masyarakat dan menjadi solusi perhotelan dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat.

2. Visi dan Misi

a. Visi

Adapun visi dari PT PIJ adalah sebagai berikut:

“Menjadi perusahaan penyedia akomodasi pariwisata, pengembang, property, real estat, konstruksi dan jasa lainnya yang handal dan berkualitas.”

b. Misi

Adapun misi PT PIJ adalah sebagai berikut:

“Bertanggung jawab dengan memberikan pelayanan terbaik bagi *stakeholder* pada umumnya dan *shareholder* pada khususnya secara profesional, efektif dan efisien dengan menjunjung tinggi prinsip-prinsip *Good Corporate Governance*.”

3. Maksud dan Tujuan

Berdasarkan Anggaran Dasar PT Pesonna Indonesia Jaya, maksud dan tujuan pendirian perusahaan adalah melakukan usaha di bidang:

Tabel II. 2

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha PT PIJ

No.	Maksud dan Tujuan	Kegiatan Usaha
1.	Pengoperasian penyediaan akomodasi pariwisata	a. Operasi dan pemeliharaan hotel, baik berupa piranti lunak maupun piranti keras. b. Penyedia pelayanan kamar untuk menginap, ruang konvensi, rapat, kongres, pameran, termasuk pelayanan makan dan minum, transportasi, pencucian pakaian, dan ticketing serta layanan lainnya yang mendukung usaha perhotelan. c. Menyelenggarakan kegiatan-kegiatan lain yang terkait misalkan saat hari raya.
2.	Pengembangan Usaha	a. Properti, seperti perhotelan,

		<p>apartemen, perkantoran, kawasan industri, kawasan pariwisata, pengelolaan air bersih dan limbah, sarana olahraga dan produk properti lainnya.</p> <p>b. Reali, meliputi kawasan siap bangun, pengadaan perumahan, dan pengelolaan kawasan perumahan.</p> <p>c. Melakukan usaha pengembangan kawasan, termasuk sarana dan prasarananya.</p>
3.	Optimalisasi Pemanfaatan Sumber Daya yang dimiliki PT Pegadaian (Persero)	a. Pembangunan hotel di area tanah milik PT Pegadaian (Persero)

Data diolah oleh penulis.

4. Perkembangan Bisnis

Sejak berdiri pada Februari 2015, berdasarkan *Annual Report* PT Pegadaian (Persero) 2015, PT PIJ memulai usaha di bidang properti dan pengelolaan hotel dengan modal dasar pendirian sebesar Rp. 200 M dan modal disetor Rp. 50 M dengan 99% kepemilikan saham dikuasai oleh PT Pegadaian (Persero) dan 1% milik Yayasan Kesejahteraan Pegadaian Pertama (YKPP).

PT PIJ membangun tiga hotel berbintang tiga dengan konsep syariah sehingga halal bagi pengguna jasa. Pembangunan hotel menjadi pilihan PT Pegadaian (Persero) guna memanfaatkan aset-aset yang tidak digunakan untuk mengubah citra kumuh dan tua dari areal sekitar. Selain itu, PT Pegadaian juga melakukan pengembangan usaha

untuk meningkatkan nilai tambah pendapatan dan meminimalisasi sengketa alih aset.

Hotel-hotel tersebut berlokasi di Surabaya, Pekanbaru dan Makassar. Pembangunan ketiga hotel tersebut berdampak pada lapopran keuangan dengan dilakukannya reklasifikasi aset tetap pada tanah dan bangunan menjadi properti investasi sesuai dengan PSAK 13. Reklasifikasi tersebut mengakibatkan kenaikan aset tidak lancar pada properti investasi sebesar Rp. 83.760 juta, tetapi disisi lain aset tetap berkurang sebesar Rp. 81.210 juta.

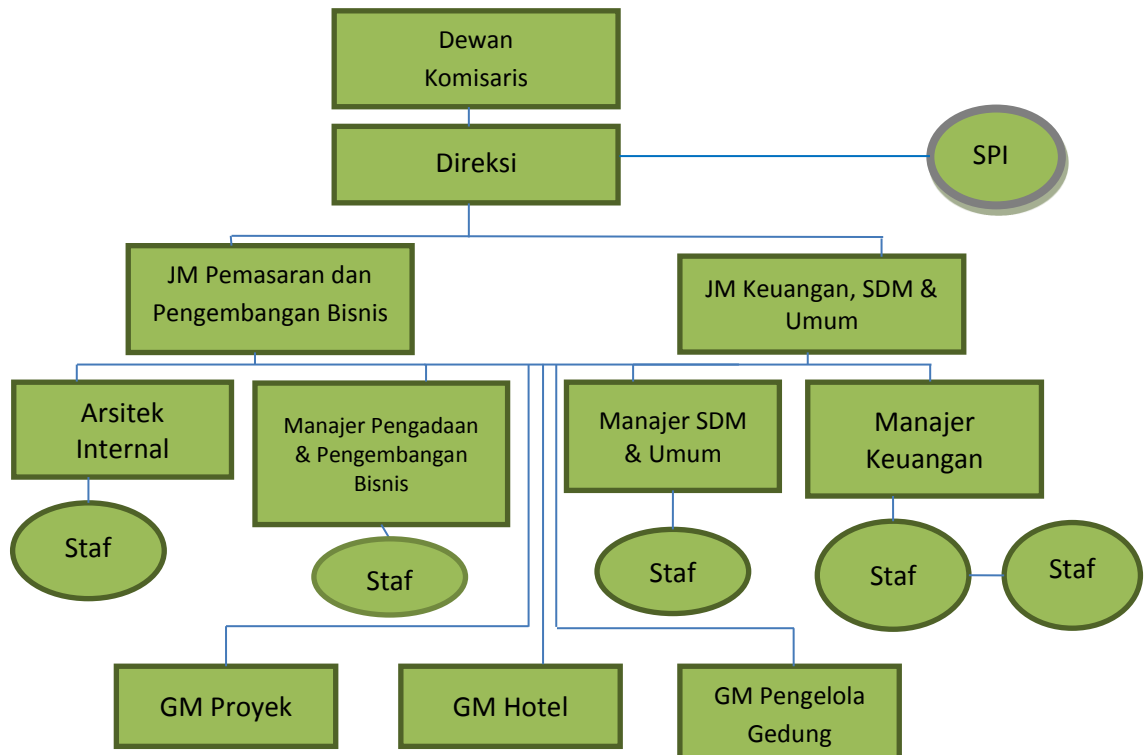
Pada tahun 2016, PT PIJ menambah jumlah hotel enam dengan lokasi Semarang, Pekalongan, Tegal, Gresik, Jogjakarta Tugu, dan Jogjakarta Ngupasan. Setiap hotel diberi nama dengan Kyriad Pesonna diikuti dengan nama daerah hotel tersebut, seperti Kyriad Pesonna Malioboro. Kesembilan hotel tersebut menerapkan konsep *Lifestyle* dan halal. *Lifestyle* diterapkan agar mengedepankan desain modern dan terkini. Meski demikian, PT PIJ tetap ingin mengedepankan konsep syariah dengan hotel yang halal seperti tidak menyediakan alkohol.

Penambahan jumlah hotel mampu meningkatkan pendapatan usaha PT PIJ 120% dari Rp. 7,3 M pada tahun 2015 menjadi Rp. 16,2 M pada tahun 2016. Hal ini berdampak pada pendapatan usaha PT Pegadaian (Persero) yang meningkat 8,67% dari Rp. 8.993.336 Juta pada tahun 2015 menjadi Rp. 9.708.058 Juta pada tahun 2016. Untuk daftar lokasi hotel terdapat pada **lampiran 27**.

C. Struktur Organisasi PT PIJ

Struktur organisasi dalam sebuah perusahaan menggambarkan bentuk interaksi, tugas, wewenang dan tanggung jawab dari posisi atau jabatan. Struktur organisasi yang baik, menggambarkan alur komunikasi dan perintah yang jelas dari atasan sampai bawahan.

Gambar II. 1
Struktur Organisasi PT PIJ



Sumber: Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PT PIJ

Struktur organisasi PT PIJ menerapkan struktur organisasi fungsional. Struktur organisasi fungsional cukup umum digunakan organisasi atau perusahaan. PT PIJ secara fungsional dipimpin oleh Direksi dan Dewan Komisaris. PT PIJ memiliki divisi Pemasaran dan

Pengembangan Bisnis dan Keuangan, SDM, dan Umum, Proyek, Hotel, dan Pengelola Gedung yang masing-masing divisi dipimpin oleh *General Manager* (GM).

Pada divisi Pemasaran dan Pengembangan Bisnis dibagi menjadi dua yaitu Arsitek Internal dan Manajer Pengadaan dan Pengembangan Bisnis. Pada divisi Keuangan, SDM dan Umum, dibagi menjadi SDM dan Umum, dan Keuangan.

Di bawah ini merupakan tugas dari masing-masing bagian atau unit kerja PT PIJ :

1. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi.

2. Direksi

Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan, serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar perusahaan, sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.

3. Satuan Pengawas Internal (SPI)

Satuan Pengawas Internal (SPI) bertugas untuk memeriksa atau mengaudit Laporan Keuangan PT PIJ yang merupakan audit internal dari perusahaan PT Pegadaian (Persero)

4. GM Pemasaran, Operasi & Pengembangan Bisnis

GM Pemasaran, Operasi & Pengembangan Bisnis bertanggung jawab mencari dan mendapatkan sumber-sumber pendapatan perusahaan melalui jaringan kerja pemasaran & pengembangan bisnis.

5. GM Keuangan & Umum

GM Keuangan & Umum bertanggung jawab menjaga penggunaan anggaran perusahaan sesuai dengan Rencana Kerja Anggaran Perusahaan (RKAP) dan menyediakan Sumber Daya Manusia (SDM) dan lainnya untuk menjalankan kegiatan perusahaan.

6. Manajer Pengadaan & Pengembangan Bisnis

Manajer Pengadaan & Pengembangan Bisnis bertugas untuk mengelola aktivitas pengadaan termasuk perijinan & pengembangan bisnis perusahaan.

7. Arsitek Internal

Arsitek Internal bertugas untuk mengontrol semua sarana dan prasarana yang dibutuhkan hotel, mulai dari desain hotel, material yang bagus untuk pembangunan hotel, sampai mencari pihak kontraktor yang sesuai.

8. Staf

Staf melaksanakan tugas masing-masing yang ditetapkan sesuai fungsi atau divisi masing - masing.

9. GM Proyek

GM Proyek membantu Arsitek Internal dalam hal mengelola proyek-proyek konstruksi.

10. GM Hotel

GM Hotel bertugas untuk mengelola Hotel terkait operasional hotel seperti pelayanan hotel, mulai dari makanan, kenyamanan kamar, dan fasilitas hotel lain.

11. GM Pengelola Gedung

GM Pengelola Gedung berfungsi sebagai pengelola Gedung / *Building Management*.

D. Kegiatan Umum PT PIJ

Sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART), PT PIJ memiliki kegiatan umum yaitu memanfaatkan aset tetap tanah dan area yang dimiliki PT Pegadaian (Persero). PT PIJ didirikan dengan harapan pemanfaatan aset yang tidak lagi digunakan dan mengubah citra kumuh dan tua dari bangunan di areal milik PT Pegadaian (Persero).

PT Pegadaian (Persero) memiliki aset tetap berupa tanah yang terdapat di beberapa daerah tetapi tidak dioptimalkan untuk meningkatkan pendapatan. Sehingga, PT PIJ didirikan dengan bermula pada mereklasifikasi aset tetap untuk membangun hotel sebesar Rp. 81.210 juta. Hotel dibangun di 9 kota besar dan untuk pengelolaan dan pemeliharaan PT PIJ memiliki Arsitek Internal yang berfungsi sebagai pembuat perencanaan pembangunan dan pemeliharaan yang kemudian diajukan kepada perusahaan konstruksi.

PT PIJ juga memiliki kegiatan untuk mengelola, memelihara dan mengoperasikan setiap hotel. PT PIJ mempunyai *partner* bisnis untuk melengkapi kebutuhan pada sarana dan prasarana seperti bantal, selimut, guling, sprei, hordeng, handuk, pengadaan alat saniter, *laundry*, sampai fasilitas *wifi* yang tersedia pada setiap kamar hotel. PT PIJ juga melakukan pembayaran terhadap tagihan dan pengeluaran dari setiap hotel untuk beberapa jenis transaksi.