

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM TEMPAT PKL**

**PT JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG**

**A. Sejarah Perusahaan**

Informasi mengenai sejarah PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP), pratikan peroleh dari *Annual Report* perusahaan pada tahun 2016 dan situs PT JIEP ([www.jiep.co.id](http://www.jiep.co.id)). Pada awalnya, PT JIEP dibentuk dari Kawasan Industri Pulogadung (KIP) pada tahun 1969 atas prakarsa Gubernur DKI Jakarta, yaitu Ali Sadikin melalui SK Gubernur No.lb.3/2/25.2969. Kawasan Industri Pulogadung (KIP) dikelola melalui Proyek Industrial Estate Pulogadung atas kepemilikan penuh oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Luas Kawasan Industri Pulogadung pada saat itu adalah 500 Ha.

Pada 26 Juni 1973 secara resmi Proyek Industrial Estate Pulogadung berubah menjadi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung. Perubahan tersebut disahkan dengan adanya Akta Notaris Abdul Latief No. 127 tahun 1973, penyertaan modal pada Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1973 dan Surat Gubernur Provinsi KDKI Jakarta No. D.V-a 3/2/36/73. Kepemilikan saham pada PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung adalah 50% Negara RI dan 50% Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Tujuan dari didirikannya PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung adalah untuk memfasilitasi perkembangan sub sektor industri manufaktur di Indonesia yang semakin kompleks, terutama untuk daerah Jakarta. Selain itu, membantu

menata kegiatan-kegiatan industri agar terarah dan teratur dalam suatu kawasan khusus, sehingga berdampak baik bagi masyarakat sekitarnya.

Kawasan daerah Pulogadung, Jakarta Timur merupakan pilihan yang tepat untuk dijadikan sebagai lokasi kawasan industri. Hal ini disebabkan letaknya yang strategis dan memadai bagi transportasi serta distribusi keseluruh wilayah Jakarta. Selain itu, dahulu kawasan Pulogadung merupakan kawasan yang tidak produktif, tanah yang ada tidak dapat dimanfaatkan dan terdapat banyak rawa-rawa disekitaran kawasan Pulogadung. Maka baik untuk dijadikan sebagai kawasan industri, yang mana kawasan industri tidak mementingkan kesuburan tanahnya melainkan luas dan letak yang strategis.

Pada tahun 2017, jumlah karyawan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebesar 125 orang. Yang dipimpin oleh tiga direktur dan tiga komisaris. Adapun komisaris PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung saat ini (2017) adalah Yurianto (Komisaris Utama), Bambang J.Pramono (Komisaris Independen) dan Sandra Fimania (Komisaris). Sementara direktur PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung adalah Rahmadi Nugroho (Direktur Utama), Bilson Manalu (Direktur Operasional dan Pengembangan) dan Sitta Izza Rosdaniah (Direktur Keuangan).

Adapun perkembangan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung dari awal berdiri sampai sekarang adalah

1. Pada 1988, tambahan hak mengelola areal seluas 183,5 Ha, disahkan dengan surat Gubernur Provisi DKI Jakarta tanggal 29 April 1981 dan 14 Maret 1988

2. Pada 1999, diversifikasi usaha yang seiring berjalan diakibatkan oleh adanya perubahan anggaran dasar perusahaan tahun 1999
3. Pada 2007, melakukan *update* Amdal Kawasan No. 16/AMDAL/1.774.151 tanggal 2 Juni 2007
4. Pada 2014, transformasi bisnis secara menyeluruh menuju “JIEP BARU” dalam rangka pengembangan industri nasional yang berkelanjutan
5. Pada 2015, dilakukannya sosialisasi terhadap *ground breaking* dan uji coba *E-gate*. Ini merupakan langkah sterilisasi untuk menciptakan keamanan dan kenyamanan dikawasan industri.
6. Pada 2016, Peningkatan sistem manajemen mutu dari ISO 9001:2008 ke ISO 9001:2015 untuk bidang pelayanan pelanggan.

PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai pengelola kawasan industri telah cukup baik dalam menjalankan tugasnya. Hal ini sejalan dengan pencapaian yang telah diraih perusahaan karena telah meraih beberapa prestasi hingga saat ini. Adapun prestasi yang telah diraih pada tahun 2016, yaitu:

1. *TOP BUMD Award* 2016 dari Asosiasi Pemerintah Kabupaten Seluruh Indonesia
2. *TOP Property Award* 2016 Kategori Kawasan Industri (Jakarta) dan Majalah *Properti-in* dan *Survey One*
3. Penghargaan BUMN Hadir untuk Negeri dari Kementerian BUMN Republik Indonesia
4. Penghargaan Kepatuhan Pajak PBB-P2 dari Walikota Jakarta Timur

Prestasi-prestasi tersebut tidak lepas dari tujuan yang ingin diraih PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung. Hal ini tercermin dalam visi dan misi yang dimuat oleh perusahaan. Adapun visi misi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung adalah sebagai berikut:

### **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

### **Misi**

1. 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.
2. Meningkatkan nilai perseroan secara berkelanjutan.
3. Melakukan perbaikan yang berkelanjutan atas proses dan prosedur kerja serta membangun keahlian yang mendukung pengembangan.
4. Melakukan sinergi dengan BUMN dan/ atau BUMD, baik dalam pengembangan bisnis kawasan industri, maupun dalam mendukung penguatan Sistem Logistik Nasional.
5. 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.

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

## **B. Struktur Organisasi**

Struktur Organisasi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) dapat dilihat pada lampiran 7 halaman 63. Adapun tugas dan kewajiban setiap bidang pada PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) berdasarkan *Annual Report* perusahaan tahun 2016 adalah sebagai berikut:

### **1. Komisaris (*Commissioner*)**

Komisaris berperan sebagai pengawas dan penasehat perusahaan. Secara struktur memiliki peran yang cukup besar dan sama dengan Direktur diperusahaan. Adapun tugas dan tanggung jawab Komisaris adalah

- a. Pengawasan terhadap kebijakan dan penasehat kepada Direksi dalam kepengurusan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP).
- b. Pemantau efektivitas dari praktik Tata Kelola Perusahaan yang telah disetujui.
- c. Menelaah lebih detail dan menyetujui serta menandatangani RJPP dan RKAP yang diajukan oleh Direksi.
- d. Mengikuti dan memantau perkembangan kegiatan perusahaan terutama kepentingan investor.

- e. Memberikan informasi dan melaporkan aktivitas perusahaan terhadap investor atau pemegang saham.
- f. Meneliti dan menelaah terlebih dahulu laporan berkala dan Laporan Tahunan sebelum mendatangi Laporan Tahunan.

## **2. Direktur Utama (*President Director*)**

Direktur utama merupakan pimpinan tertinggi yang memiliki kuasa penuh dalam mengambil keputusan di perusahaan. Adapun tugas dan tanggung jawab Direktur Utama yaitu:

- a. Mengambil keputusan dalam setiap kegiatan perusahaan.
- b. Memimpin rapat umum dan memimpin seluruh dewan eksekutif.
- c. Memiliki kuasa penuh atas perusahaan.
- d. Sebagai perwakilan perusahaan dan penghubung internal dan eksternal perusahaan.
- e. Merencanakan dan mengembangkan strategi dan pengelolaan perusahaan secara keseluruhan sesuai tujuan dari visi dan misi perusahaan.
- f. Mengevaluasi kinerja perusahaan dan melakukan koordinasi pelaksanaan tugas pengurusan Direksi melalui Rapat Direksi.
- g. Melakukan koordinasi dengan Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal.

Direktur Utama bertanggung jawab atas kinerja Direktur Keuangan dan Direktur Operasional dan Pengembangan. Selain itu Divisi Satuan Pengawasan Internal dan Sekretaris Perusahaan berada langsung dibawah pimpinan Direktur Utama. Adapun penjabarannya Divisi Satuan Pengawasan Internal dan Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

1) Divisi Satuan Pengawas Intenal (*Internal Audit Division*), tugas dan tanggung jawab:

- a. Penyusunan dan pelaksanaan Program Kerja Audit Tahunan (PKAT).
- b. Pengujian dan evaluasi sistem pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai kebijakan teknologi informasi dan organisasi.
- 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 perseroan.

2) Sekretaris Perusahaan (*Corporate secretary*), tugas dan tanggung jawab:

- a. Membantu Divisi Satuan Pengawas Internal dalam menyiapkan laporan hasil pemeriksaan audit eksternal dalam rapat Direksi.
- b. Sebagai *office of the board*.
- c. Bertanggung jawab dalam menyampaikan informasi kegiatan perusahaan kepada regulator yang memiliki kepentingan terhadap perusahaan, investor maupun *stakeholders*.

**3. Direktur Operasional dan Pengembangan (*Operational & Development Director*)**

Direktur Operasional dan Pengembangan secara struktur berada dibawah pimpinan Direktur Utama. Direktur Operasional dan Pengembangan fokus pada kegiatan operasional secara keseluruhan dan mengembangkan perusahaan ke arah

yang lebih baik. Adapun tugas dan tanggung jawab Direktur Operasional dan Pengembangan yaitu:

- a. Menghasilkan produk perusahaan.
- b. Mengatur segala kegiatan produksi dari awal hingga akhir.
- c. Membantu Direktur Keuangan dalam penyusunan laporan keuangan yang terkait kegiatan operasi (produksi) perusahaan.
- d. Mengembangkan perusahaan yang semakin hari semakin baik agar tujuan perusahaan tercapai.
- e. Perencana, pengarah, pengendali dalam kegiatan perusahaan yang terkait dengan kebijakan strategis, perencanaan dan operasional dalam Kawasan Industri Pulogadung.

Direktur Operasional dan Pengembangan memiliki tanggung jawab terhadap kinerja *Estate Planning & Business Development Division, Marketing & Sales Division, Estate Management Division* dan *Property Management Division*.

Adapun penjawaban masing-masing divisi tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Divisi Properti dan Manajemen (*Property & Management Division*), tugas dan tanggung jawab:
  - a. Melakukan peningkatan dalam properti perusahaan.
  - b. Pengelolaan, perawatan, dan pemeliharaan properti dalam meningkatkan mutu perusahaan terhadap kepuasan pelayanan kepada *tenant* dan *owner*.
- 2) Divisi *Estate* dan Manejemen (*Estate & Management Division*), tugas dan tanggung jawab:

- a. Melakukan penyusunan anggaran operasional *estate* dan rencana kerja segala kegiatan operasional *estate*.
  - b. Menjaga dan memelihara *estate* baik sarana dan prasana yang ada didalamnya.
- 3) Divisi Pemasaran dan Penjualan (*Marketing & Sales Division*), tugas dan tanggung jawab:
- a. Melakukan penjualan terhadap produk yang dihasilkan oleh perusahaan.
  - b. Meningkatkan penjualan perusahaan, menganalisa pasar produk perusahaan dan mengembangkan potensi keuntungan yang dimiliki perusahaan.
  - c. Melakukan pencatatan penjualan dan melaporkannya kepada Divisi Keuangan dan Akuntansi.
- 4) Divisi Perencanaan *Estate* dan Pengembangan Bisnis (*Estate Planning & Business Development Division*), tugas dan tanggung jawab:
1. Melakukan perencanaan *estate* dalam jangka pendek dan jangka panjang.
  2. Mengembangkan bisnis perusahaan yang dapat meningkatkan mutu perusahaan.
  3. Menganalisis potensi perkembangan bisnis perusahaan, memantau dan mengimplementasikannya pada perusahaan.

#### **4. Direktur Keuangan (*Finance Director*)**

Direktur Keuangan memiliki peran penting dalam mengatur keuangan perusahaan dan Direktur Keuangan bertanggung jawab kepada Direktur Utama.

Adapun tugas dan tanggung jawab Direktur Keuangan, yaitu:

- a. Mengatur, memimpin dan mengkoordinasikan kegiatan pengelolaan keuangan perusahaan.
- b. Merumuskan kebijakan teknis, mengkoordinir penyelenggaraan tugas secara terpadu dan pelaporan akuntansi yang sudah diverifikasi oleh bendahara.
- c. Menyusun dan mengkoordinasikan laporan-laporan yang berkaitan dengan keuangan yang dibutuhkan perusahaan.

Direktur Keuangan memiliki tanggung jawab terhadap kinerja *Organization Development Division, Finance & Accounting Division, IT & General Affairs Division* dan *Corporate Secretariat Division*. Adapun penjabaran masing-masing divisi adalah sebagai berikut:

- 1) Divisi Teknologi Informasi dan Umum (*IT & General Affairs Division*), tugas dan tanggung jawab:
  - a. Menyediakan sarana dan prasarana informasi teknologi yang memadai dalam kinerja perusahaan agar tercapainya tujuan perusahaan dan menjaga keamanan data perusahaan.
  - b. Berhubungan langsung dengan pihak luar perusahaan dan menjaga citra perusahaan.
  - c. Mengurusi kegiatan operasional, pihak luar perusahaan dan karyawan.

- 2) Divisi Keuangan dan Akuntansi (*Finance & Accounting Division*), tugas dan tanggung jawab:
  - a. Mengkoordinir petunjuk, pedoman pada bidang keuangan, perencanaan anggaran perusahaan, akuntansi, verifikasi, pelaporan hingga perbendaharaan.
  - b. Membuat laporan-laporan keuangan yang terdiri dari pengelolaan anggaran, pelaksanaan pembinaan perbendaharaan, pelaksanaan urusan rumah tangga dan perlengkapan, pelaksanaan urusan verifikasi dan akuntansi dan laporan keuangan periodik.
  - c. Melakukan penetapan dan pelaksanaan sistem dan prosedur dalam akuntansi.
- 3) Divisi Organisasi dan Pengembangan (*Organization & Development Division*), tugas dan tanggung jawab:
  - a. Membuat, menganalisis serta mengevaluasi *Standar Operation Procedure* (SOP) perusahaan untuk karyawan.
  - b. Menganalisis keefektifan kinerja organisasi pada perusahaan.
  - c. Merencanakan dan merancang kegiatan-kegiatan perusahaan yang menunjang perkembangan perusahaan.

### **C. Kegiatan Umum Instansi**

Berdasarkan profil perusahaan yang diperoleh dari situs PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung, yaitu [www.jiep.co.id](http://www.jiep.co.id) menjelaskan bahwa, PT Industrial Estate Pulogadung Jakarta merupakan sebuah perusahaan yang berstatus BUMN dan

BUMD. Didasari dengan adanya 50% kepemilikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan 50% kepemilikan oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia. Fokus bidang usaha PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung adalah pengembangan dan pengelolaan kawasan terpadu untuk industri, bisnis, properti dan logistik. Sementara produk yang dihasilkan berupa Tanah Kavling Industri (TKI), Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP), fasilitas pergudangan, perkantoran, sarana usaha industri kecil dan perumahan *Grand JIEP Bizhome*.

Dalam menjalankan kegiatannya (*Annual Report* PT JIEP, 2016), PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung memberikan fasilitas sarana dan prasarana yang cukup baik kepada *customer*, yaitu kebutuhan akan pasokan listrik sebesar 136.114,60 kVA, jaringan *fiber optic*, stasiun pemadam kebakaran, fasilitas pengelolaan sampah, 13.043 area hunian, 25.000 m<sup>3</sup> pasokan air bersih, 14 sumur artesis, 1.800 sumur resapan dan 6.000 sambungan telepon. Selain itu, juga ditunjang dengan adanya tata kelola perusahaan yang baik yang mana mewujudkan komitmen dalam meningkatkan usaha dan akuntabilitas perusahaan. Salah satu bukti kongkret perusahaan, yaitu diadakannya sosialisasi pengenalan penerapan GCG, pedoman *Corporate Governance* dan Kode Etik Perusahaan kepada seluruh karyawan pada tahun 2016 silam.

Selain itu, dalam *Annual Report* tahun 2016 PT JIEP disebutkan pada Anggaran Dasar Perseroan Pasal 3 Ayat 2 mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan membahas lebih detail mengenai gambaran kegiatan usaha yang dilakukan oleh PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP). Dalam anggaran tersebut kegiatan usaha perusahaan diklasifikasikan menjadi 2 kategori,

yaitu bidang usaha utama dan bidang usaha penunjang. Berikut adalah detail kegiatan usaha PT Jakarta Industrial Estate Pulodagung (JIEP).

1. Bidang usaha JIEP meliputi:
  - 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 bangunan untuk kegiatan usaha umumnya dan industri manufakturnya khususnya.
  - d. Penyediaan dan penyewaan Sarana Usaha Industri Kecil (SUIK) untuk keperluan industri skala kecil.
  - e. Penyediaan dan penyewaan Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) untuk keperluan industri skala kecil.
  - f. Penyewaan lahan pergudangan.
  - g. Penyediaan dan penyewaan lahan pergudangan, penyedia Kawasan Berikat (*Export Processing Zona/ EPZ*) untuk perusahaan-perusahaan yang berorientasi ekspor.
2. Bidang usaha penunjang meliputi:
  - 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. Penyedia, penyewaan dan pengelolaan fasilitas olahraga dan fasilitas rekreasi.
- d. Penyedia, 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).

PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung berusaha memaksimalkan diri dalam mencapai target dan sasaran yang ingin diraih. Oleh karena itu, perusahaan berusaha mendorong lebih giat dalam kinerja perusahaan dengan menanamkan sejak dini nilai dasar perusahaan pada karyawannya. Perusahaan meyakini jika hal ini akan berdampak baik bagi kelangsungan perkembangan perusahaan. Adapun nilai dasar pada PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung adalah sebagai berikut:

1. Komitmen, sebuah loyalitas terhadap perusahaan yang diwujudkan dalam bentuk partisipasi aktif, tanggung jawab yang penuh dan kerja keras untuk mencapai sasaran yang telah ditentukan.
2. Integritas, keteraturan dan konsistensi karyawan dalam melaksanakan pekerjaan dan kebijakan atau aturan perusahaan.

3. Inovatif, sebuah ide atau gagasan mengenai solusi terbaru dalam menjawab pertanyaan sehingga membantu perusahaan dalam membuat keputusan yang baik.
4. Profesional, karyawan dalam melakukan pekerjaannya memiliki kompetensi, kemampuan dan keahlian yang tinggi sesuai bidang pekerjaan masing-masing sesuai imbalan hasil yang diperoleh.