



KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA  
KANTOR WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
Jln. M.T. Haryono No. 24 Cawang, Jakarta Timur 13630  
Telp. 021-8090704 Fax. 021-8090912, 8090928  
Laman: [jakarta.kemenkumham.go.id](http://jakarta.kemenkumham.go.id), Surel: [kanwildki@kemenkumham.go.id](mailto:kanwildki@kemenkumham.go.id)

28 Maret 2024

Nomor : W.10-PP.04.02- 115  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Hal : Penyampaian Hasil Pengharmonisasian  
Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian  
P.T. Jakarta Industrial Estate Pulogadung

Yth.  
Pj. Gubernur DKI Jakarta  
Di -  
Tempat

Menindaklanjuti surat dari Surat Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor e-0327/HK.01.02 tertanggal 20 Maret 2024 perihal Permohonan Harmonisasi Raperda Pendirian P.T. Jakarta Industrial Estate Pulogadung, bersama ini kami sampaikan bahwa Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian P.T. Jakarta Industrial Estate Pulogadung telah dilakukan pengharmonisasian, pembulatan, dan pemantapan kosepsi Rancangan Peraturan Daerah berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Sehubungan hal tersebut, maka Rancangan Peraturan Daerah dimaksud dapat ditindaklanjuti ke tahapan berikutnya.

Demikian disampaikan, atas perkenan Bapak diucapkan terima kasih.



Kepala Kantor Wilayah,



Ditandatangani secara elektronik oleh :

Ibnu Chuldun  
NIP 196603281988111001

Tembusan :

1. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
2. Direktur Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM RI.

RANCANGAN

PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR TAHUN

TENTANG

PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE  
PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mengoptimalkan keberadaan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung, agar memiliki likuiditas yang sehat dan menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan perseroan daerah, perlu menyusun Peraturan Daerah mengenai pendirian perseroan untuk mengubah status menjadi badan usaha milik daerah dengan penambahan penyertaan modal daerah;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, pendirian perseroan daerah perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4744);
3. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6173);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH PROVINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

dan

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH).

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selanjutnya disebut Provinsi DKI Jakarta adalah provinsi yang mempunyai kekhususan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah karena kedudukannya sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan perangkat daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
3. Perseroan adalah Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).
4. Anggaran Dasar adalah Anggaran Dasar Perseroan.

5. Industri adalah seluruh bentuk kegiatan ekonomi yang mengolah bahan baku dan/atau memanfaatkan sumber daya industri sehingga menghasilkan barang yang mempunyai nilai tambah atau manfaat lebih tinggi, termasuk jasa industri.
6. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perseroan.

## Pasal 2

Perseroan didirikan dengan maksud dan tujuan pendirian untuk:

- a. menyediakan sebuah Kawasan Industri untuk meningkatkan sumber pendapatan asli daerah;
- b. mendukung pemerintah dalam mempercepat pembangunan perindustrian nasional dan menyelenggarakan kemanfaatan umum untuk kesejahteraan masyarakat; dan
- c. menyediakan prasarana, melaksanakan pembangunan serta pengurusan, pengusahaan, dan pengembangan Kawasan Industri.

## BAB II PENDIRIAN PERSEROAN

### Pasal 3

- (1) Dengan Peraturan Daerah ini dibentuk Perseroan.
- (2) Sebelum dibentuk sebagai Perseroan dalam Peraturan Daerah ini, Perseroan telah didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor 127 tanggal 26 Juni 1973 tentang Perseroan Terbatas P.T. Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor Y.A.5/299/9 tanggal 14 Agustus 1973, beserta Anggaran Dasar yang telah diubah terakhir sebagaimana tertuang di dalam Akta Notaris Nomor 19 tanggal 24 Juni 2022 tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung tentang Perubahan Anggaran Dasar yang telah dicatatkan di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana disebutkan di dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor AHU-AH.01.03-0256534 tertanggal 27 Juni 2022 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung.
- (3) Pendirian Perseroan yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah ini ditindaklanjuti dengan penyesuaian Anggaran Dasar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Terhadap Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan perubahannya, Anggaran Dasar, dan peraturan perundang-undangan lainnya.

BAB III  
NAMA, TEMPAT, KEDUDUKAN, DAN JANGKA WAKTU BERDIRI

Pasal 4

- (1) Perseroan ini bernama Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).
- (2) Perseroan bertempat kedudukan di Jakarta.
- (3) Perseroan didirikan untuk jangka waktu tidak terbatas.

BAB IV  
KEGIATAN USAHA

Pasal 5

- (1) Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha meliputi:
  - a. mengelola dan/atau mengembangkan Kawasan Industri beserta sarana dan prasarana yang diperlukan guna mendukung ekosistem Kawasan Industri;
  - b. menyelenggarakan usaha di bidang properti yang terkait secara langsung dengan Kawasan Industri; dan/atau
  - c. melakukan usaha lain dalam mendukung maksud dan tujuan pendirian Perseroan.
- (2) Rincian kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Anggaran Dasar.

BAB V  
MODAL

Pasal 6

- (1) Besaran Modal dasar Perseroan ditetapkan sebesar Rp800.000.000.000,00 (delapan ratus miliar rupiah).
- (2) Modal yang telah ditempatkan dan disetor oleh PT Danareksa (Persero) sebanyak 100.000 (seratus ribu) saham atau seluruhnya sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah) dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebanyak 100.000 (seratus ribu) saham atau seluruhnya sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perubahan modal dasar, modal disetor, dan modal ditempatkan diatur dalam Anggaran Dasar.

## Pasal 7

- (1) Dalam rangka pendirian Perseroan sebagai badan usaha milik daerah dan pemenuhan modal dasar untuk Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan penyertaan modal kepada Perseroan.
- (2) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan penyertaan modal kepada Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan Peraturan Daerah mengenai penyertaan modal Provinsi DKI Jakarta Perseroan.

## Pasal 8

- (1) Dalam rangka pengembangan bisnis, Perseroan dapat melakukan penawaran saham kepada masyarakat (*go public*) untuk pengembangan bisnis Perseroan yang berkelanjutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis dan nominal saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Anggaran Dasar.

## BAB VI KEPENGURUSAN

## Pasal 9

- (1) Organ Perseroan terdiri dari rapat umum pemegang saham, komisaris, dan direksi.
- (2) Perseroan dipimpin oleh direksi dan diawasi oleh komisaris.
- (3) Komisaris yang mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menjalankan tugasnya berkewajiban melaporkan secara berkala kegiatan usaha Perseroan kepada Gubernur selaku pemegang saham.

## BAB VII PENGUNAAN LABA

## Pasal 10

- (1) Laba disisihkan sesuai hasil keputusan rapat umum pemegang saham sebagai cadangan umum, cadangan bertujuan, dan sisanya dibagikan kepada pemegang saham berupa dividen, tantiem/jasa produksi dan/atau alokasi lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Besaran alokasi penggunaan laba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam rapat umum pemegang saham sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 11

Setiap proses peralihan dan/atau segala tindakan hukum terkait kepemilikan aset Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada aset berupa tanah dan/atau bangunan yang telah dilakukan oleh Perseroan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap dilaksanakan dan/atau diselesaikan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.

Pasal 12

Segala tindakan hukum dan/atau dokumen hukum Perseroan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal

Pj. GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

HERU BUDI HARTONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

JOKO AGUS SETYONO

LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN                   NOMOR

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR   TAHUN  
TENTANG  
PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE  
PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH)

I.   UMUM

Pendirian Perseroan sebagai badan usaha milik daerah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum guna memaksimalkan dan mencapai tujuan Perseroan dalam mendukung terciptanya iklim investasi yang baik di Indonesia khususnya di wilayah Provinsi DKI Jakarta, meningkatkan sumber pendapatan asli daerah, mendukung pemerintah dalam mempercepat pembangunan perindustrian nasional, serta menyediakan sarana prasarana, melaksanakan pembangunan serta pengurusan, pengusahaan, dan pengembangan Kawasan Industri.

Bahwa Perseroan didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor 127 tanggal 26 Juni 1973 tentang Perseroan Terbatas P.T. Jakarta Industrial Estate Pulogadung dan Anggaran Dasar yang terakhir diubah sebagaimana tertuang di dalam Akta Notaris 19 tanggal 24 Juni 2022 tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung tentang Perubahan Anggaran Dasar yang telah dicatatkan di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana disebutkan di dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor AHU-AH.01.03-0256534 tertanggal 27 Juni 2022 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung dengan modal dasar ditetapkan sebesar Rp800.000.000.000,00 (delapan ratus miliar rupiah).

II.   PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.



Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
SEKRETARIAT DAERAH  
**BIRO HUKUM**

Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta Pusat Telp. 3822014, 3822314  
Website: jdih.jakarta.go.id Email: birohukum@jakarta.go.id

JAKARTA

Kode Pos: 10110

Nomor : e-0327/HK.01.02 Jakarta, 20 Maret 2024  
Sifat : Penting  
Lampiran : - Kepada  
Hal : Permohonan Harmonisasi  
Ranperda Pendirian PT Jakarta Yth. Kepala Kantor Wilayah Kementerian  
Industrial Estate Pulogadung Hukum dan Hak Asasi Manusia  
Provinsi DKI Jakarta  
di  
Jakarta

Menindaklanjuti ketentuan Pasal 58 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur bahwa kegiatan pengharmonisasian, pembulatan, dan pemantapan konsepsi rancangan Peraturan Daerah Provinsi dilaksanakan oleh instansi vertikal kementerian atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dalam hal ini Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Provinsi DKI Jakarta, bersama ini disampaikan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) untuk dilakukan harmonisasi sebelum diajukan ke DPRD.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerja samanya diucapkan terima kasih.



Kepala Biro Hukum Setda Provinsi  
DKI Jakarta,

*Kalama*  
Sigit Pratama Yudha  
NIP 197612062002121009

Tembusan:

1. Pj. Gubernur DKI Jakarta
2. Ketua DPRD Provinsi DKI Jakarta
3. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta
4. Ketua Bapemperda DPRD Provinsi DKI Jakarta

**NASKAH AKADEMIK**

**RANCANGAN PERATURAN DAERAH PROVINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**TENTANG**

**PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA  
INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG (PERSEROAN  
DAERAH)**

**PROVINSI DKI JAKARTA**

**2023**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kehadirat Allah S.W.T., akhirnya naskah akademik untuk keperluan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroda).

Penyusunan naskah akademik dalam penyusunan rancangan peraturan daerah ini, bertujuan untuk memaksimalkan peran Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam mendukung pelaksanaan *remaster plan* kawasan industri yang diinisiasi oleh Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung sesuai dengan Rencana Pembangunan Daerah Tahun 2023-2026, dan menindaklanjuti persetujuan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa mengenai rencana penambahan modal daerah oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung dengan menetapkan Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai badan usaha milik daerah.

Mengingat bahwa dalam rangka menyusun peraturan ini memerlukan berbagai pertimbangan, baik secara filosofis, sosiologis dan yuridis, yang juga memerlukan pertimbangan secara empiris, maka proses penyusunannya dilakukan melalui serangkaian diskusi yang diselenggarakan di Jakarta.

Akhirnya, melalui kesempatan ini, kami menyampaikan terima kasih kepada segala pihak, baik aparatur pemerintahan daerah, para pelaku usaha, dan masyarakat, atas arahan dan masukan yang sangat berharga dalam penyusunan naskah akademik ini.

# DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	I
DAFTAR ISI.....	II
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A.    LATAR BELAKANG .....	1
B.    IDENTIFIKASI MASALAH.....	4
C.    TUJUAN DAN KEGUNAAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK.....	5
1.    Tujuan Penyusunan Naskah Akademik .....	5
2.    Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik .....	5
D.    Metodologi Penulisan.....	6
BAB II. KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....	8
A.    Kajian Teoritis .....	8
1.    Tinjauan BUMN dan BUMD .....	8
2.    PERSERO dan PERSERODA.....	12
3.    Manajemen Risiko .....	14
4. <i>Good Corporate Governance</i> .....	16
B.    Kajian Terhadap PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung .....	19
C.    Kajian Bisnis dan Finansial.....	20
1.    Analisis Eksternal .....	20
2.    Analisa Internal (Isu dan Tantangan).....	26
3.    Kajian Finansial .....	28
4.    Kajian Risiko .....	34
5.    Kajian Tata Kelola Perseroan .....	37
BAB III. EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....	40
BAB IV. LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	68
A.    Landasan Filosofis.....	68
B.    Landasan Sosiologis.....	70

C.	Landasan Yuridis .....	72
BAB V. JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH .....		76
A.	Jangkauan dan Arah Pengaturan .....	76
B.	Ketentuan Umum .....	76
C.	Materi Yang Diatur .....	77
D.	Ketentuan Peralihan .....	78
E.	Ketentuan Penutup .....	78
BAB VI. PENUTUP .....		80
A.	Kesimpulan.....	80
B.	Saran.....	81

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Praktek penyelenggaraan bernegara kita berdasar atas demokrasi dan hukum yang ditujukan untuk mencapai kesejahteraan rakyat Indonesia. Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah Provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan Undang-Undang. Hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah provinsi dan pemerintah kabupaten dan kota, diatur dengan Undang-Undang dengan memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah. Pembangunan perekonomian daerah dilaksanakan dengan kerja sama yang erat antara Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah serta para pemangku kepentingan lainnya.

Tujuan pembangunan perekonomian nasional utamanya adalah terpenuhinya pelayanan kepada masyarakat serta terdapatnya percepatan pembangunan perekonomian. Pembangunan perekonomian nasional memiliki pijakan pada kokohnya pembangunan daerah. Dalam konteks tersebut perlu adanya sinergitas antara Pemerintah, BUMN, BUMD dan para pemangku kepentingan lainnya dalam rangka pemenuhan pelayanan kepada masyarakat dan mempercepat pembangunan perekonomian. Pelaksanaan hak, kewajiban dan tanggung jawab Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN dan BUMD dalam pendirian Badan Usaha di daerah diatur dalam perundang-undangan.

Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN) mengatur beberapa hal terkait. Pada pasal 1 ayat 1 disebut bahwa Badan Usaha Milik Negara adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Pada pasal 1 ayat 2 disebut Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang berbentuk Perseroan Daerah yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia. Pada pasal 9 dinyatakan bahwa BUMN terdiri dari Persero dan Perusahaan Umum (Perum).

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada pasal 331 menyatakan bahwa daerah dapat mendirikan BUMD. Aturan lebih lanjut tentang BUMD diatur dalam Peraturan Pemerintah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang

Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) pada pasal 4 diatur antara lain yaitu bahwa BUMD terdiri atas a. perusahaan umum Daerah; dan b. perusahaan perseroan daerah. Perusahaan perseroan daerah merupakan BUMD yang berbentuk Perseroan Daerah. Kedudukan perusahaan perseroan Daerah sebagai badan hukum diperoleh sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang mengatur mengenai Perseroan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 pada pasal 4 dan pasal 5 menjelaskan beberapa hal antara lain sebagai berikut:

- a. Perusahaan perseroan daerah (Perseroda) dapat didirikan oleh Daerah dengan modal Pemerintah Daerah minimal 51%
- b. Tujuan pendirian BUMD adalah untuk:
  - ✓ Memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian daerah
  - ✓ Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/ atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik dan potensi daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik
  - ✓ Memperoleh laba dan/ atau keuntungan
- c. Pendirian BUMD didasarkan pada kebutuhan daerah dan kelayakan bidang usaha BUMD yang akan dibentuk

Kepemilikan di PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung adalah Pemerintah Daerah DKI sebesar 50% dan Pemerintah Pusat melalui PT Danareksa 50%. PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung didirikan di Jakarta berdasarkan akta notaris Abdul latief Nomor 127 tanggal 26 Juni 1973<sup>1</sup>, yang merupakan kelanjutan Proyek Industrial Estate Pulogadung yang didirikan tahun 1969. Struktur kepemilikan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung masing-masing 50% antara Pemerintah Indonesia dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Modal dasar saat ini 800 milyar rupiah yang terbagi atas nilai nominal per lembar saham Rp. 1.000.000, sesuai dengan akta notaris Khairina SH Nomor 14 Tanggal 15 Juli Tahun 2015. Adapun modal ditempatkan adalah sebesar Rp. 200 milyar, dengan masing-masing menempatkan Rp. 100 milyar.

Anggaran dasar Perusahaan telah diubah beberapa kali. Anggaran dasar terbaru adalah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham, Nomor 19 tanggal 24 Juni

---

<sup>1</sup> BP BUMD Provinsi DKI Jakarta, Laporan Penyusunan Dokumen Analisis Investasi Untuk Penyertaan Modal Daerah APBD tahun anggaran 2023 PT Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (JIEP)



2022, mengenai Pengalihan Saham Perseroan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.09-0026388 tahun 2022 tanggal 27 Juni 2022.

Dalam Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP) PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung Tahun 2023-2027<sup>2</sup> diungkapkan bahwa Perusahaan memiliki prospek yang baik sebagai pengelola kawasan industri. Untuk mendukung *sustainability* perusahaan, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung beraspirasi menjadi *integrated township developer* di KIP (Kawasan Industri Pulogadung). Untuk mencapai hal tersebut, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung memiliki dua strategi utama, yaitu:

- a. *Core strategy*: Pelaksanaan *re-master planning* Kawasan JIEP, *entering new industrial area* (Kawasan Industri Terintegrasi (KIT) Subang), didukung dengan *Redefining and Optimization Existing Business*.
- b. *Enabler Strategy*: Penguatan organisasi dan kapasitas SDM, peningkatan kapasitas pendanaan perusahaan, dan pengelolaan perusahaan berbasis teknologi (sistem IT)

Model kepemilikan saham 50%-50% antara Pemerintah dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membawa beberapa keuntungan dan tantangan tersendiri. Keuntungannya adalah adanya keseimbangan keputusan antara kedua pihak. Pada gilirannya hal ini akan dapat mendorong kerjasama yang baik dan mempertimbangkan kepentingan keduanya. Itu juga akan dapat menciptakan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan perusahaan. Namun demikian, potensi tantangannya juga besar. Di antaranya adalah ketidakmudahan dalam membuat keputusan strategis, dan cepat terutama apabila ada situasi krisis atau yang memerlukan penanganan segera. Potensi konflik kepentingan antara Pemerintah Pusat yang diwakili oleh Kementerian BUMN dengan Pemerintah DKI Jakarta dapat saja muncul yang akan mempengaruhi manajemen Perusahaan. Karena itu, adalah penting bagi Perusahaan untuk memiliki mekanisme penyelesaian konflik dan mengambil keputusan penting, serta memastikan bahwa pengelolaan perusahaan dilakukan secara profesional dan transparan. Selain itu peraturan dan perjanjian perjanjian internal perlu disusun untuk mengatur tata kelola perusahaan, termasuk voting rights dan sebagainya dalam hal suara pemegang saham.

---

<sup>2</sup> Rencana Jangka Panjang Perusahaan PT JIEP 2023-2027

Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) RI<sup>3</sup> merekomendasikan kepada Gubernur DKI Jakarta agar melakukan koordinasi dengan Kementerian BUMN untuk membuat langkah yang signifikan untuk memperjelas penetapan status PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung tergolong BUMD atau BUMN.

## **B. IDENTIFIKASI MASALAH**

Esensi dan substansi pembangunan ekonomi adalah untuk memberikan kepastian hukum, kemanfaatan dan perlindungan bagi para pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan di PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung meliputi berbagai unsur, institusi dan instansi seperti Kementerian BUMN c/q PT Danareksa sebagai pemegang saham 50%, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pemegang saham 50% maupun instansi lainnya termasuk pihak swasta apabila akan diajak dan dilibatkan dalam proyek-proyek kerja sama.

Saat ini, terdapat sejumlah isu dan tantangan yang dihadapi oleh PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung<sup>4</sup>. Hal-hal tersebut di antaranya adalah:

- a. Aspek strategis: Tidak ada pemegang saham pengendali yang dapat menyebabkan terhambatnya pengambilan keputusan strategis
- b. Aspek bisnis: Banyak lahan yang dalam penguasaan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung belum tersertifikasi Hak Pengelolaan (HPL)
- c. Aspek pendanaan: Kapasitas pendanaan yang terbatas dibandingkan dengan kebutuhan Capital Expenditures untuk pengelolaan aset, hutang maupun ekuitas
- d. Aspek operasional: Meliputi core competence yang belum kuat untuk pengembangan bisnis baru, belum ada support infrastruktur dan kapabilitas IT serta terbatasnya jumlah SDM yang dapat mengimplementasikan bisnis baru.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, permasalahan yang akan dikaji dalam naskah akademik ini adalah:

1. Apakah bentuk badan hukum PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung saat ini telah memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku?

---

<sup>3</sup> Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, Laporan Hasil Pemeriksaan Kinerja atas Efektivitas Tata Kelola Pemerintah Daerah Dalam Pemninaan BUMD Tahun Anggaran 2011 sampai dengan 2016 pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di Jakarta

<sup>4</sup> RJPP PT JIEP 2023-2027

2. Bagaimana bentuk badan hukum PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang dapat memenuhi kebutuhan akan aspek strategis, aspek bisnis, aspek pendanaan dan aspek operasional?
3. Bagaimana komposisi terbaik pemegang saham pada PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung?
4. Apakah sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah)?

## **C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK**

### **1. Tujuan Penyusunan Naskah Akademik**

Tujuan disusunnya naskah akademik ini adalah:

- a. Merumuskan permasalahan yang dihadapi sehubungan dengan bentuk badan hukum yang berlaku saat ini
- b. Merumuskan bentuk badan hukum PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang dapat memenuhi kebutuhan akan aspek strategis, aspek bisnis, aspek pendanaan dan aspek operasional
- c. Merumuskan komposisi terbaik pemegang saham pada PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung sesuai dengan maksud, tujuan dan arah pengembangan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung
- d. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah)

### **2. Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik**

Kegunaan pembentukan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) yang dapat digunakan sebagai referensi atau acuan penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).

#### **D. METODOLOGI PENULISAN**

Penyusunan naskah akademik ini berdasarkan penelitian yuridis normatif (*legal research*). Berkaitan dengan penelitian normatif, penelitian dilakukan dengan cara mengumpulkan, menganalisis, mengevaluasi, dan mensintesis bahan hukum yang berkenaan dengan badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah berupa konsepsi-konsepsi, asas-asas hukum, prinsip-prinsip hukum, isi kaidah hukum, sistematika hukum, sinkronisasi Rancangan Peraturan Daerah yang akan disusun dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi serta membandingkan dengan Peraturan Daerah yang agak mirip atau sejenis di tempat lain.

Untuk penyusunan naskah akademis Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah), antara lain berupa sumber hukum bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, antara lain terdiri dari:
  - a. Sumber-sumber hukum nasional yang berkaitan dengan pengaturan tentang kewenangan daerah dalam Pengelolaan Badan Usaha Milik Daerah yang terdiri dari Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan Asas-asas atau prinsip-prinsip hukum umum yang berkaitan pelaksanaan otonomi daerah
  - b. Peraturan-Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan di tingkat daerah tentang Bentuk Badan Hukum PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung

Bahan hukum ini meliputi:

- a. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pembentukan Provinsi DKI Jakarta
- c. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

- d. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011)
  - e. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573)
  - f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2017 Tentang Badan Usaha Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 305)
3. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, antara lain berupa: buku-buku teks serta sumber bersifat khusus yaitu jurnal, laporan hasil penelitian, terbitan berkala dan lain-lain. Tulisan yang dipublikasikan, doktrin atau pendapat para pakar hukum dan bidang ilmu lain yang menunjang objek penulisan

Analisis dilakukan secara kualitatif kemudian diuraikan secara deskriptif dan perspektif. Analisis deskriptif dan prespektif berdasarkan analisis yuridis komparatif dan dikembangkan teknis penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).

## BAB II

### KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

#### A. Kajian Teoritis

##### 1. Tinjauan BUMN dan BUMD

###### a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) memegang peran penting dalam perekonomian nasional, bersama entitas ekonomi lain seperti sektor swasta (dalam skala besar maupun kecil, serta asing) dan koperasi. Keberadaan BUMN bukan hanya sekedar pelaku ekonomi, melainkan juga penyumbang kontribusi positif yang signifikan dalam perekonomian negara. Dalam hal penerimaan publik, BUMN berpartisipasi melalui berbagai jenis pajak maupun hasil privatisasi. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN, privatisasi merupakan penjualan saham persero, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada pihak lain dalam rangka meningkatkan kinerja dan nilai perusahaan, memperbesar manfaat bagi negara dan masyarakat, serta memperluas kepemilikan saham oleh masyarakat.

Menurut Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003<sup>5</sup>, BUMN merupakan badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Lebih lanjut, suatu badan usaha dapat disebut sebagai BUMN apabila kepemilikan negara minimal 51%. Ibrahim (2007) menyebutkan bahwa kedudukan dan peran BUMN mengacu pada hukum yang mengaturnya (hukum publik atau privat) dan bentuknya.<sup>6</sup> Tercermin dari Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003, terdapat dua entitas BUMN, yaitu Perusahaan Umum (Perum) dan Perusahaan Perseroan (Persero)<sup>7</sup>.

Pasal 1 ayat (4) dalam Undang-Undang yang disebutkan sebelumnya menjelaskan bahwa Perusahaan Umum (Perum) adalah BUMN yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus mengejar keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan.

---

<sup>5</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>6</sup> Ibrahim, R. (2007). Landasan Filosofis dan Yuridis Keberadaan BUMN: Sebuah Tinjauan. *Jurnal Hukum Bisnis*, 26(1), 5

<sup>7</sup> Idem. Pasal 9

Sementara itu, Pasal 1 ayat (2) menyebutkan bahwa Perusahaan Perseroan (Persero) adalah BUMN yang berbentuk Perseroan Daerah yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya yakni mengejar keuntungan.

Berdasarkan kerangka sistem ekonomi yang menekankan pada pemerintahan yang melayani rakyat, BUMN dianggap sebagai wujud dari prinsip-prinsip demokrasi ekonomi yang sedang diimplementasikan secara berkelanjutan. Tidak hanya sebatas pengelolaan sumber daya dan produksi barang untuk memenuhi hajat hidup orang banyak, BUMN juga mengambil bagian dalam berbagai kegiatan produksi dan pelayanan yang merupakan porsi swasta seperti untuk menjaga stabilitas ekonomi, monopoli atas sumber daya, dan kegiatan ekonomi tertentu yang berada di tangan negara.<sup>8</sup> Pada hal ini, negara memainkan peran secara langsung dan tidak langsung dalam kehidupan ekonomi untuk menjembatani bentuk ketidaksempurnaan pasar sebagai akibat dari kegagalan pasar yang disebabkan oleh monopoli, barang publik, eksternalitas, dan biaya transaksi yang menjauhkan ekonomi untuk mencapai alokasi sumber daya efisien.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, BUMN mengikuti prinsip-prinsip yang umumnya diterapkan oleh entitas bisnis lain yaitu untuk memperoleh keuntungan (*Profit Oriented*). Meskipun begitu, tujuan utama Pendirian BUMN yakni harus mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat. Secara lebih rinci, maksud dan tujuan dari didirikannya BUMN berdasarkan Pasal 2 ayat (10) Undang-Undang BUMN yakni sebagai berikut:

- a) Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya
- b) Mengejar keuntungan
- c) Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak
- d) Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi.
- e) Turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat.

Sebagai salah satu pilar perekonomian nasional, BUMN memiliki bidang usaha hampir pada seluruh sektor usaha seperti infrastruktur, energi, perbankan, lembaga

---

<sup>8</sup> Ibrahim, R. (2007)

pembiayaan, logistik, transportasi, pariwisata, dan lain sebagainya. Strategisnya peranan yang dimiliki BUMN dalam perekonomian menimbulkan dinamika yang untuk baik itu dalam pengelolaan maupun pengawasannya.<sup>9</sup>

Peran yang diemban BUMN sangatlah besar dan memiliki tantangan yang kompleks. Namun, sebagai entitas hukum, BUMN harus patuh terhadap peraturan-peraturan yang berlaku. Hal demikian juga berlaku ketika melakukan investasi, dimana BUMN harus mematuhi berbagai Undang-Undang yang mengatur aspek tersebut. Dalam praktiknya, seringkali ditemui potensi tumpang-tindih, konflik, dan multitafsir antara Undang-Undang BUMN dengan Peraturan Perundang-undangan terkait lainnya. Selain itu, sama halnya dengan pelaku ekonomi lain, BUMN turut serta menghadapi persaingan global sehingga perusahaan-perusahaan diharapkan untuk dapat mengelola sumber daya secara efektif dan efisien.<sup>10</sup>

#### **b. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)**

Negara hukum modern atau yang dikenal dengan istilah *welfare state* memiliki ciri berupa tingginya tingkat intervensi negara/pemerintah dalam aspek sosial ekonomi masyarakat. Begitu juga dengan Indonesia sebagai negara yang bercorak *welfare state*, negara/pemerintah memiliki keterlibatan dalam mengatur kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Dalam ranah ekonomi, BUMN dan BUMD merupakan perwujudan dari campur tangan pemerintah.

Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) merupakan badan usaha seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh daerah. Modal tersebut salah satunya berasal dari kekayaan Pemerintah Daerah (Pemda) yang dipisahkan. Maksud dari kekayaan daerah yang dipisahkan yaitu kekayaan daerah yang dilepaskan dari penguasaan umum yang pada awal pertanggungjawabannya melalui anggaran belanja daerah yang kemudian dipisahkan menjadi modal BUMD dan akan dipertanggungjawabkan tersendiri. Adapun, keuntungan yang didapatkan dari kegiatan usaha yang dilakukan akan menjadi hak negara yang akan diarahkan untuk peningkatan kesejahteraan rakyat.

---

<sup>9</sup> Cahyono, M. N., & Judisiawan, F. (2011). Meneliti Alat Ukur Penilaian Kinerja BUMN. *Jurnal Riset Kementerian BUMN*.

<sup>10</sup> Karsam, K. (2017). Pengaruh Strategi Bisnis terhadap Sistem Pengendalian Manajemen Studi pada BUMN Kategori Industri Strategis di Indonesia. *Jurnal Dinamika Akuntansi dan Bisnis*.



Prinsip ini kemudian diuraikan dalam tujuan BUMD sesuai dengan Pasal 331 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah. Tujuan BUMD yang dimaksud diantaranya adalah memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian daerah; menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik, dan potensi daerah; serta untuk memperoleh laba dan/atau keuntungan. Hal ini sejalan dengan Rustian Kamluddin dalam Bako (2010) yang menyebutkan bahwa eksistensi BUMD diharapkan dapat memfasilitasi pembangunan daerah melalui pelayanan jasa kepada masyarakat, penyelenggaraan kemanfaatan umum, dan peningkatan penghasilan pemerintah daerah.<sup>11</sup>

Dalam menjalankan pemerintahannya, daerah otonom menggunakan dana yang salah satunya berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Adapun sumber-sumber pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang<sup>12</sup> meliputi:

1. Pajak Daerah
2. Retribusi Daerah
3. Hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan
4. Lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah

Oleh karena itu, dalam upaya untuk mengoptimalkan pendapatan asli daerah yang terkait dengan penggunaan kekayaan daerah, partisipasi BUMD menjadi elemen penting dalam pengelolaan kekayaan daerah. Adapun fungsi pokok yang dibebankan pada BUMN diantaranya sebagai berikut:

- a) Melaksanakan kebijakan pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan daerah
- b) Pemupukan dana bagi pembiayaan pembangunan daerah
- c) Mendorong peran serta masyarakat dalam bidang usaha
- d) Menjadi perintis kegiatan usaha yang kurang diminati swasta

Bentuk hukum dari BUMD menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah terbagi menjadi dua jenis, yakni Perusahaan Umum Daerah (Perumda) dan Perusahaan Perseroan Daerah (Perseroda). Perumda merupakan Badan Usaha Milik Daerah yang seluruh modalnya dimiliki satu daerah

---

<sup>11</sup> Bako, R. S. (2010). Permasalahan Hukum atas Bentuk Badan Hukum pada Badan Usaha Milik Daerah. *Jurnal Kajian*, 15(4), 753.

<sup>12</sup> Pasal 285 ayat (1a) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

dan tidak terbagi atas saham. Sedangkan yang dimaksud dengan Perseroda yaitu Badan Usaha Milik Daerah yang berbentuk Perseroan Daerah yang modalnya terbagi atas saham yang seluruhnya atau sekurang-kurangnya 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh 1 (satu) daerah.

Soekardono dalam Cahyaningrum (2018) menjelaskan bahwa Perseroda dibentuk sebagai persekutuan modal untuk melakukan kegiatan usaha dengan tujuan utamanya untuk mendapatkan keuntungan<sup>13</sup>. Lain halnya dengan Perumda yang ditunjukkan untuk memprioritaskan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai dengan kondisi dan karakteristik daerah dengan mendasarkan pada tata kelola perusahaan yang baik.

Pendirian BUMD (Perseroan Daerah) sendiri dilakukan sesuai dengan peraturan daerah yang berdasarkan pada kebutuhan khusus daerah dan pertimbangan kelayakan dalam sektor usaha yang akan didirikan. Evaluasi kebutuhan daerah dapat dilakukan melalui studi yang mencakup aspek pelayanan umum serta kebutuhan masyarakat. Di sisi lain, evaluasi kelayakan sektor usaha dapat melibatkan analisis ekonomi, studi pasar dan pemasaran, analisis keuangan, serta pertimbangan berbagai faktor lainnya, seperti aspek Peraturan Perundang-undangan, teknologi yang tersedia, dan ketersediaan sumber daya manusia.

## **2. PERSERO dan PERSERODA**

Perusahaan Perseroan (Persero) dan Perusahaan Perseroan Daerah (Perseroda) merupakan bentuk perusahaan yang sama, yakni badan usaha yang modalnya terbagi atas saham yang seluruhnya atau sekurang-kurangnya 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh pemerintah. Adapun, yang membedakan keduanya yakni pemerintahan pemegang saham mayoritas. Mayoritas saham Persero dimiliki oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia, jelas bahwa Persero merupakan salah satu entitas BUMN. Sementara itu, saham mayoritas Perseroda dimiliki oleh Pemerintah Daerah sehingga Perseroda merupakan salah satu bagian dari BUMD.

Merujuk pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara dan Undang-Undang Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik

---

<sup>13</sup> Cahyaningrum, D. (2018, Juni). Implikasi Bentuk Hukum BUMD terhadap Pengelolaan BUMD. *Jurnal negara Hukum*, 9(1).

Daerah, baik itu Persero maupun Perseroda memiliki organ yang sama yakni RUPS, Komisaris, dan Direksi. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ perusahaan perseroan yang memegang kekuasaan tertinggi dalam perusahaan dan memegang segala wewenang yang tidak diserahkan kepada Direksi atau Komisaris. Komisaris adalah organ Persero/Perseroda yang bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada Direksi dalam menjalankan kegiatan pengurusan Persero/Perseroda. Sementara itu, Direksi adalah organ badan usaha (BUMN/BUMD) yang bertanggung jawab atas pengurusan BUMN/BUMD untuk kepentingan dan tujuan BUMN/BUMD, serta mewakili BUMN/BUMD baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Perbedaan Persero dan Perseroda salah satunya adalah Persero didirikan atas usul Menteri kepada Presiden disertai dengan dasar pertimbangan setelah dikaji bersama dengan Menteri Teknis dan menteri Keuangan. Sedangkan, Perseroda selaku BUMD ditetapkan dengan Perda yang mana Kepala Daerah menyampaikan usulan rencana pendirian BUMD (Perseroan Daerah) kepada Menteri. Perda Pendirian Perseroda<sup>14</sup> meliputi:

- a) nama, tempat kedudukan dan jangka waktu berdiri;
- b) kegiatan usaha;
- c) modal;
- d) kepengurusan; dan
- e) penggunaan laba

Pendirian BUMD (Perseroan Daerah) ini didasarkan pada kebutuhan daerah dan kelayakan bidang usaha BUMD yang akan dibentuk. Lebih lanjut, yang dimaksud kebutuhan daerah mencakup aspek pelayanan umum dan kebutuhan masyarakat. Sementara itu, kelayakan bidang usaha dapat ditinjau melalui analisis terhadap kelayakan ekonomi, analisis pasar dan pemasaran, analisis kelayakan keuangan dan analisis aspek lainnya (Peraturan Perundang-undangan, ketersediaan teknologi, dan ketersediaan sumber daya manusia).

Seperti yang sudah disebutkan sebelumnya bahwa selain menyediakan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, tujuan dari pendirian Perseroda yakni mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan. Pada perusahaan berbentuk Perseroan, dapat dilakukan privatisasi dengan maksud untuk meningkatkan kinerja, nilai tambah perusahaan meningkatkan peran serta masyarakat

---

<sup>14</sup> Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

dalam kepemilikan BUMN/BUMD. Privatisasi ini dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, dan kewajaran. Lebih lanjut pada pasal 76 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara dan pasal 117 Undang-Undang Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, disebutkan bahwa Persero dan Perseroda yang dapat diprivatisasi harus sekurang-kurangnya memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) Industri/sector usahanya kompetitif
- b) Industri/sector usaha yang unsur teknologinya cepat berubah

Privatisasi dapat dilakukan diantaranya melalui penjualan saham langsung kepada investor, penjualan saham kepada manajemen dan/atau karyawan yang bersangkutan, dan penjualan saham berdasarkan ketentuan pasar modal. Hasil privatisasi dengan cara penjualan saham milik negara disetor langsung ke kas negara. Sementara itu, hasil privatisasi dengan cara penjualan saham milik daerah disetor ke kas daerah sebagai penerimaan daerah. Ketentuan lebih lanjut mengenai cara privatisasi diatur dalam Peraturan Pemerintah (Persero) dan dalam Peraturan Menteri (Perseroda).

### 3. Manajemen Risiko

Pemahaman mengenai risiko dalam kehidupan telah menjadi aspek integral dalam setiap pilihan aktivitas yang dilakukan. Baik dalam aktivitas sehari-hari, termasuk aspek sosial dan bisnis, risiko selalu menjadi elemen yang ada. Terlebih lagi, risiko bisa berdampak serius, bahkan hingga berpotensi mengancam nyawa individu yang terlibat.<sup>15</sup> Dalam konteks bisnis, di mana fokus utamanya adalah mencapai laba, pengertian tentang risiko dapat bervariasi sesuai dengan konsep bisnis yang dianut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, risiko mengacu pada potensi kerugian dan bahaya. Risiko adalah konsekuensi dari ketidakpastian, yang pada dasarnya merupakan hasil dari keterbatasan pengetahuan manusia dalam bidang tertentu. Dalam dunia perusahaan, ketidakpastian dapat memiliki efek yang merugikan atau bahkan menguntungkan. Ketika ketidakpastian menghasilkan potensi keuntungan, kita menyebutnya sebagai "kesempatan" atau "*opportunity*." Di sisi lain, ketika ketidakpastian berpotensi merugikan, kita merujuknya sebagai "risiko." Oleh karena

---

<sup>15</sup> Arta, I. P., Satriawan, D. G., Bagiana, I. K., & dkk. (2021). *Manajemen Risiko*. Bandung, Jawa Barat: Widina Bhakti Persada Bandung.

itu, dapat disimpulkan bahwa risiko adalah situasi ketidakpastian yang dihadapi oleh individu atau perusahaan, yang dapat memiliki dampak negatif.

Sementara itu, Manajemen risiko merupakan pendekatan komprehensif dalam menghadapi semua peristiwa yang berpotensi menyebabkan kerugian. Ini merupakan suatu proses yang rasional untuk memahami sejauh mana kemungkinan mengalami kerugian. Praktisi manajemen risiko mengambil langkah-langkah responsif terhadap berbagai jenis risiko. Sofyan (2005) menjelaskan bahwa manajemen risiko adalah kemampuan seorang manajer dalam mengatur variasi pendapatan dengan cara mengurangi tingkat kerugian yang mungkin timbul akibat keputusan yang diambil dalam menghadapi situasi yang tidak pasti.<sup>16</sup>

Pengertian lain menyebutkan bahwa manajemen risiko merupakan ilmu yang mempertimbangkan cara sebuah organisasi menghadapi berbagai masalah dengan menerapkan pendekatan manajemen secara sistematis dan komprehensif. Konsep manajemen risiko mencakup semua jenis risiko yang mungkin terjadi dalam masyarakat, seperti kerugian finansial, risiko kesehatan, risiko bisnis, dan lainnya, ketika dilihat dari perspektif manajemen perusahaan. Ini melibatkan serangkaian kebijakan dan prosedur yang lengkap yang dimiliki oleh organisasi untuk mengelola, memantau, dan mengendalikan risiko-risiko tersebut.

Dalam praktiknya, manajemen risiko memiliki dua tujuan utama, yaitu sebelum terjadinya risiko dan setelah terjadinya risiko. Tujuan sebelum risiko meliputi aspek-aspek ekonomis, non-ekonomis, serta tanggung jawab terhadap pihak ketiga atau entitas di luar perusahaan. Sementara tujuan setelah terjadinya risiko mencakup upaya untuk menjaga kelangsungan operasi perusahaan, melanjutkan operasi bisnis agar tetap berjalan, memastikan arus pendapatan perusahaan berlanjut, mendukung pertumbuhan usaha perusahaan yang sedang melakukan ekspansi, dan memenuhi tanggung jawab sosial perusahaan.

Uher (1996) menyebutkan bahwa tahapan manajemen risiko terdiri dari lima kegiatan yaitu perencanaan (*Planning*), identifikasi (*Risk Identification*), analisa (*Risk Analysis*), penanganan (*Risk Responses*) dan tahapan pemantauan / monitoring risiko.<sup>17</sup> Tahap perencanaan risiko merupakan suatu proses yang bertujuan untuk

---

<sup>16</sup> Sofyan, I. (2005). *Manajemen Risiko*. Penerbit Graha Ilmu.

<sup>17</sup> Uher, T. E. (1996). *Introduction to Risk Management*. New South Wales Faculty of The Built Environment: UNSW Press.

menentukan langkah-langkah yang harus diambil dalam menghadapi risiko yang mungkin muncul selama pelaksanaan suatu proyek. Oleh karena itu, faktor risiko perlu diidentifikasi dan dijelaskan dalam bentuk rencana atau prosedur yang dapat diimplementasikan secara responsif. Perencanaan manajemen risiko adalah gambaran tentang bagaimana manajemen risiko akan diterapkan dan dijalankan secara efektif dalam konteks proyek konstruksi. Keberhasilan proyek dinilai berdasarkan pencapaian empat tujuan utama proyek, yaitu Biaya, Waktu, Lingkup, dan Kualitas.

Tahap Identifikasi Risiko merupakan proses peninjauan area-area pada evaluasi proses teknis yang berpotensi menghadapi faktor risiko yang dapat memengaruhi pencapaian sasaran biaya, kinerja, dan waktu penyelesaian proyek. Langkah dalam tahap identifikasi risiko melibatkan peninjauan dokumen, pengumpulan informasi, analisis checklist, evaluasi asumsi, dan pemanfaatan teknik diagram. Selanjutnya, merujuk pada Project Management Institute (2004) tahap analisa merupakan proses mencari informasi/deskripsi lebih spesifik terhadap risiko yang telah diidentifikasi meliputi kuantifikasi risiko dalam probabilitas, penyebab terjadinya dan keterkaitan risiko.<sup>18</sup> Sementara itu, tahap penanganan risiko adalah tahap pengambilan keputusan, di mana risiko yang perlu diminimalkan atau bahkan dihilangkan ditentukan. Diskusi mengenai risiko dan solusi potensialnya dapat dilakukan dari dalam sistem. Cara mengenali risiko ini salah satunya dapat menggunakan *Profiling/Risk Mapping* dengan *Loss Control* (meminimalisir kerugian) dan *Risk Financing* (menentukan kapan dan kepada siapa kerugian ditanggungkan). Terakhir, tahap pemantauan dimana dilakukan monitoring (bersama para eksekutif dan manajemen perusahaan) pada penanganan risiko yang telah ditetapkan. Output dari monitoring ini kemudian akan dijadikan bahan evaluasi untuk mengelola risiko selanjutnya.

#### 4. *Good Corporate Governance*

Tata kelola perusahaan (*Corporate Governance*) telah menjadi salah satu topik yang semakin populer di Indonesia. Saat ini, banyak perusahaan yang telah mengadopsi *Corporate Governance* sebagai acuan utama dalam mengelola bisnis mereka. Di era globalisasi yang penuh persaingan seperti sekarang, perusahaan-

---

<sup>18</sup> Project Management Institute. (2004). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge* (3rd Edition ed.). Newton Square: PMI.

perusahaan dituntut untuk menjalankan operasional mereka secara profesional. Begitu juga dengan investor yang sedang mencari peluang investasi. Para investor selalu mencari perusahaan yang dikelola dengan tingkat profesionalisme yang tinggi. Adanya sejumlah permasalahan di beberapa perusahaan menunjukkan bahwa pengelolaan yang kurang profesional dapat berakibat buruk. Mayoritas permasalahan ini terjadi karena pelanggaran terhadap prinsip-prinsip *corporate governance*, terutama terkait kurangnya transparansi dalam penyediaan informasi perusahaan oleh pihak pengelola (*agent*).

Terdapat dua teori utama yang terkait dengan tata kelola perusahaan (*Corporate Governance*), yaitu *stewardship theory* dan *agency theory*.<sup>19</sup> *Stewardship theory* dibangun berlandaskan asumsi filosofis tentang sifat manusia, yaitu bahwa manusia pada dasarnya dapat dipercaya, bertanggung jawab, berintegritas, dan jujur terhadap pihak lain. Ini tercermin dalam hubungan fidusia yang diharapkan oleh para pemegang saham. Dengan kata lain, *stewardship theory* melihat manajemen sebagai entitas yang dapat dipercaya untuk bertindak sebaik mungkin demi kepentingan publik dan pemangku kepentingan. Di sisi lain, *agency theory* yang dikembangkan oleh Michael Johnson memandang manajemen perusahaan sebagai "agen" bagi para pemegang saham, yang mungkin bertindak demi kepentingannya sendiri daripada sebagai pihak yang bijaksana, adil, dan bertanggung jawab terhadap pemegang saham.

Tujuan penerapan GCG menurut Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-01/MBU/2011 tanggal 1 Agustus 2011 dan perubahannya Nomor PER-09/MBU/2012 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance*) pada BUMN, yang terutama adalah:

- 1) Mengoptimalkan nilai perusahaan dengan cara meningkatkan prinsip keterbukaan, akuntabilitas, responsibilitas, kemandirian, dan kewajaran agar Perusahaan memiliki daya saing yang kuat.
- 2) Mendorong pengelolaan perusahaan secara profesional, transparan dan efisien serta memberdayakan fungsi dan meningkatkan kemandirian Perusahaan.
- 3) Mendorong agar Perusahaan dalam membuat keputusan dan menjalankan Tindakan senantiasa dengan nilai moral yang tinggi dan Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta kesadaran

---

<sup>19</sup> Chinn, R. (2000). *Corporate Governance Handbook*. London: Gee Publishing Ltd. . Shaw, J. C. (2003). *Corporate Governance and Risk: A System Approach*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.

akan adanya tanggung jawab sosial Perusahaan terhadap pemangku kepentingan maupun kelestarian lingkungan di sekitar area operasi Perusahaan.

4) Menciptakan citra perusahaan yang baik

Terdapat empat komponen utama pada konsep tata kelola perusahaan yang baik, yaitu *fairness, transparency, accountability, dan responsible*.<sup>20</sup> Namun secara umum, tata kelola perusahaan yang baik terdiri dari 5 prinsip dasar yakni:

1. *Transparency* (keterbukaan informasi). Transparansi adalah tingkat keterbukaan dalam proses pengambilan keputusan dan dalam penyajian informasi yang bersifat materiil dan relevan mengenai perusahaan. Pengungkapan informasi ini harus sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, tepat waktu, memadai, jelas, akurat, dapat dibandingkan, dan mudah diakses oleh para pemangku kepentingan (*stakeholders*) sesuai dengan hak mereka.
2. *Accountability* (Akuntabilitas). Akuntabilitas yaitu kejelasan dalam fungsi, pelaksanaan, dan pertanggungjawaban yang memastikan pengelolaan Perusahaan berjalan dengan efektif. Hal ini memiliki arti bahwa setiap individu atau unit kerja dalam perusahaan memiliki tanggung jawab yang terkait dengan pelaksanaan wewenang atau tugas yang diberikan oleh perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan menetapkan tanggung jawab yang jelas untuk setiap bagian organisasi yang sejalan dengan visi, misi, tujuan bisnis, dan strategi perusahaan.
3. *Responsibility* (Pertanggungjawaban). Pertanggungjawaban merujuk pada kesesuaian dalam pengelolaan Perusahaan terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat. Prinsip pertanggungjawaban mencerminkan ketaatan dan kepatuhan pengelolaan Perusahaan terhadap hukum dan prinsip-prinsip tata kelola yang sehat.
4. *Independency* (kemandirian). Kemandirian merupakan suatu kondisi di mana perusahaan dikelola secara profesional tanpa adanya konflik kepentingan dan pengaruh/tekanan dari pihak manapun yang bertentangan dengan hukum dan prinsip-prinsip tata kelola yang sehat. Oleh karena itu, dalam pengambilan keputusan, perusahaan bertindak secara objektif, bebas dari tekanan eksternal yang tidak wajar, menghindari dominasi yang tidak sesuai, tidak terpengaruh oleh kepentingan tunggal, dan tidak terlibat dalam konflik kepentingan (*Conflict of Interest*).
5. *Fairness* (kesetaraan dan kewajaran). Kewajaran mengacu pada perlakuan yang adil dan setara dalam memenuhi hak-hak pemangku kepentingan (*stakeholders*) yang timbul berdasarkan perjanjian dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Prinsip kewajaran menegaskan

---

<sup>20</sup> Kaen, F. R. (2003). *A Blueprint for Corporate Governance: Strategy, Accountability, and the Preservation of Shareholder Value*. USA: AMACOM. Shaw, J. C. (2003). *Corporate Governance and Risk: A System Approach*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.



pentingnya memberikan perlakuan yang adil dan setara kepada Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan. Perusahaan akan selalu memastikan bahwa pihak-pihak yang memiliki kepentingan dapat mengeksekusi hak mereka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya, Perusahaan juga akan menegakkan hak-haknya terhadap pihak-pihak yang memiliki kepentingan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Esensi dari tata kelola adalah meningkatkan kinerja perusahaan melalui pengawasan terhadap kinerja manajemen dan memastikan bahwa manajemen bertanggung jawab kepada berbagai pemangku kepentingan sesuai dengan kerangka peraturan yang berlaku (Kaihatu, 2006). Penerapan tata kelola yang baik ini tidak hanya ditujukan untuk melindungi kepentingan para investor saja, tetapi juga akan memberikan dampak positif berupa manfaat dan keuntungan bagi perusahaan terkait dan pihak lain yang mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan perusahaan.<sup>21</sup> Manfaat dan keuntungan yang dapat diraih diantaranya yaitu meminimalkan *agency cost* (biaya yang timbul sebagai akibat dari pendelegasian kewenangan kepada manajemen), meminimalkan *cost of capital* (biaya modal yang harus ditanggung bila perusahaan mengajukan pinjaman kepada kreditur), menghindari tindakan penyalahgunaan wewenang, meningkatkan efisiensi pengambilan keputusan, dan meningkatkan nilai perusahaan.

## **B. Kajian Terhadap PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung**

### **Analisis SWOT**

Analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Threat*) merupakan suatu model analisa yang digunakan untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman pada suatu bisnis tertentu baik dari lingkungan internal maupun eksternal yang diharapkan dapat membantu dalam usaha peningkatan peluang kompetitif dari bisnis/usaha tersebut.

Dalam proses perumusan strategi, SWOT dilakukan untuk mengidentifikasi berbagai faktor secara sistematis guna merumuskan strategi perusahaan. Analisis ini didasarkan pada hubungan atau interaksi antara unsur internal, yaitu kekuatan dan kelemahan, terhadap unsur-unsur eksternal yaitu peluang dan ancaman. Hasil identifikasi tersebut digambarkan

---

<sup>21</sup> Dwiridotjahjono, J. (2009). Penerapan Good Corporate Governance: Manfaat dan Tantangan serta Kesempatan Bagi Perusahaan Publik di Indonesia. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 5(2), 101-112.

kedalam bentuk matriks yang digunakan untuk menyusun strategi organisasi atau perusahaan yang menggambarkan secara jelas peluang dan ancaman yang dihadapi organisasi/perusahaan sehingga dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan organisasi/perusahaan. Berdasarkan hasil identifikasi yang telah dilakukan, didapatkan hasil sebagai berikut:

<p><b>S</b> <b>STRENGTH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Merupakan object vital nasional</li> <li>• Memiliki lahan Kawasan Industri (KI) yang strategis dengan luas wilayah paling besar diantara KI lainnya di Jakarta</li> <li>• Pembentukan sub-klaster <i>holding</i> KI memberikan nilai tambah melalui optimalisasi dan ekspansi bisnis serta sinergi pengembangan KI baru.</li> <li>• Jumlah SDM usia produktif dan potensial dengan latar belakang Pendidikan yang baik.</li> <li>• Likuiditas perusahaan dalam kondisi baik dan sehat</li> </ul>	<p><b>W</b> <b>WEAKNESS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat lahan seluas +/- 194,5 Ha belum memiliki HPL</li> <li>• Terbatasnya lahan untuk pengembangan</li> <li>• Keterbatasan SDM dan struktur perusahaan yang belum memiliki IT yang memadai sebagai <i>Support System</i> dan <i>Executive Information System</i>.</li> </ul>
<p><b>O</b> <b>OPPORTUNITY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan pembangunan infrastruktur di wilayah Jabodetabek terutama di wilayah Jakarta Timur</li> <li>• Pertumbuhan industri manufaktur di kuartal II 2023 sebagai penyumbang pertumbuhan ekonomi sebesar 0,98% dari total pertumbuhan 5,17%.</li> <li>• Pelaksanaan <i>Re-Master Plan</i> searah dengan visi Pemerintah DKI Jakarta.</li> <li>• Pembentukan <i>holding</i> kawasan industry memberikan peluang untuk berkembang</li> <li>• Sinergi BUMN dan BUMD dalam <i>transfer knowledge</i></li> </ul>	<p><b>T</b> <b>THREAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penurunan permintaan kebutuhan lahan industri</li> <li>• Ketidakpastian regulasi dan birokrasi</li> <li>• Ketidakpastian hukum dan investasi terhadap +/- 194,5 Ha yang belum memiliki HPL membuat terhambatnya rencana pengembangan KI sesuai dengan RJPP.</li> </ul>

## C. Kajian Bisnis dan Finansial

### 1. Analisis Eksternal

#### 1.1 Analisis Bisnis

Secara umum terdapat 4 faktor yang dipertimbangkan untuk dapat memberikan posisi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang cukup komprehensif dalam 5 tahun mendatang, yaitu:

##### 1) Persetujuan pelaksanaan *Re-Masterplan*

Persetujuan pelaksanaan *Re-Masterplan* merupakan *core strategy* dari Upaya PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung dalam usahanya untuk memiliki pertumbuhan yang eksponensial, dimana Perusahaan menargetkan pendapatan sebesar Rp 703 Miliar dengan laba bersih sebesar Rp 160 Miliar di tahun 2027

dengan *compound annual growth rate* (CAGR) di tahun 2023-2027 untuk pendapatan, EBITDA dan net profit sebesar 27%, 26% dan 28%. Pelaksanaan *Re-Masterplan* ini juga didukung dengan *redefining and Optimizing Existing Business* guna mencapai peningkatan target dalam pengelolaan portfolio bisnis.



**Gambar 3.1 Perubahan Peruntukan Lahan Kawasan JIEP**

Sumber: Pandega Desain Weharima (2018)

2) Pertumbuhan industri manufaktur

Kondisi perekonomian Indonesia sudah mulai pulih di akhir 2021 yang ditandai dengan suksesnya program vaksinasi COVID-19 (C-19) dan meminimalisasi penyebaran C-19 tersebut. Hal ini tercermin dari pertumbuhan ekonomi di tahun 2021 sebesar 3,69% dibandingkan dengan tahun 2020 yang mengalami kontraksi sebesar 2,07%. Trend ini berlanjut di tahun 2022 dimana tercatat pertumbuhan ekonomi sebesar 5,3% dan di triwulan II 2023 tercatat sebesar 5,17% dan diproyeksikan trend tersebut akan terus berlangsung di tahun yang akan datang.



**Gambar 3.2 Pertumbuhan Ekonomi DKI Jakarta 2022**  
Sumber: BPS DKI Jakarta

Kondisi yang sama juga terjadi di wilayah DKI Jakarta dimana terjadi pertumbuhan ekonomi sebesar 5,25% di tahun 2022 dibandingkan tahun 2021 dengan angka pertumbuhan sebesar 3,56 dimana sektor perdagangan menyumbang 1,20% dari angka pertumbuhan tersebut. Industri manufaktur menjadi industri ke-2 penyumbang terbesar dengan kontribusi sebesar 12,29% dengan laju pertumbuhan 5,95% dibawah industri perdagangan besar dan eceran.



**Gambar 3.3 Distribusi Pertumbuhan Ekonomi DKI Jakarta 2022**  
Sumber: BPS DKI Jakarta

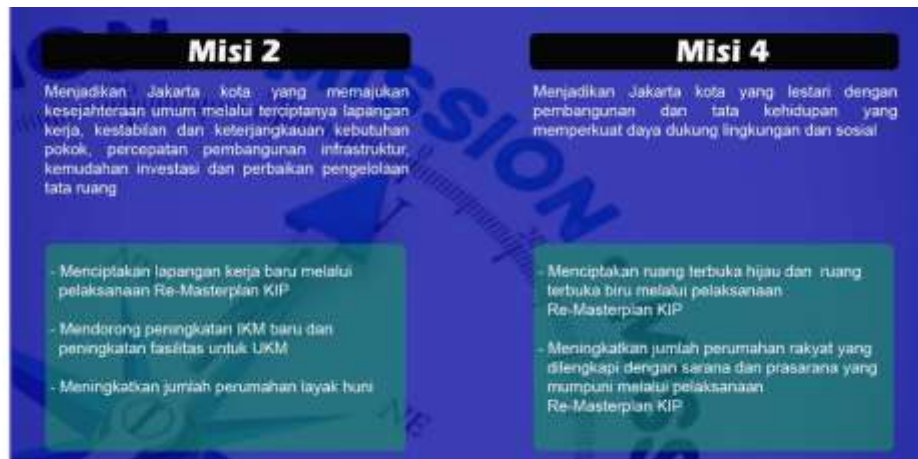
Pertumbuhan industri manufaktur ini merupakan sinyal yang bagus bagi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung dalam upaya mencapai target usahanya, dengan membidik pasar IKM (Industri Kecil Menengah) sebagai potential tenant sejalan dengan pelaksanaan *Re-Masterplan*.

### 3) Program *urban renewal* dan 1 juta rumah

Arah pelaksanaan *Re-Master Plan* PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung searah dengan visi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam mewujudkan Jakarta menjadi kota yang maju, lestari dan berbudaya yang warganya terlibat dalam

mewujudkan keberadaban, keadilan dan kesejahteraan bagi semua. Dua dari lima misi Pemerintah DKI Jakarta sangat terkait dengan rencana Perusahaan yaitu Misi Nomor 2 dan Nomor 4.

Dalam RPJMN 2020 – 2024, pemerintah telah mencanangkan transformasi penanganan perumahan dan permukiman secara komprehensif, yaitu dengan fokus pada metode *slum upgrading* yang komprehensif, *urban renewal*, penataan permukiman kumuh ilegal, dan penyediaan perumahan dan permukiman baru. Penanganan isu perumahan dan permukiman ini dilakukan salah satunya dengan program Rumah Susun Perkotaan (1 Juta) yang akan fokus pada penyediaan hunian terjangkau di wilayah perkotaan khususnya bagi masyarakat menengah ke bawah/MBR.



**Gambar 3.4 Misi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta**

Sumber: RKPD DKI Jakarta

Sektor property merupakan bisnis padat modal yang melibatkan banyak *multiplier effect* sehingga pemerintah menjadikan sektor ini sebagai lokomotif perekonomian. Berdasarkan data sampai dengan Q3-2022 diketahui bahwa indeks permintaan untuk sektor property terus mengalami kenaikan diikuti dengan indeks supply sedangkan indeks harga secara umum masih dapat dikatakan stabil meskipun terjadi sedikit kenaikan



**Gambar 3.5 Indonesia Property Market 2022**

Sumber: [www.rumah.com](http://www.rumah.com)

#### 4) Pertumbuhan infrastruktur

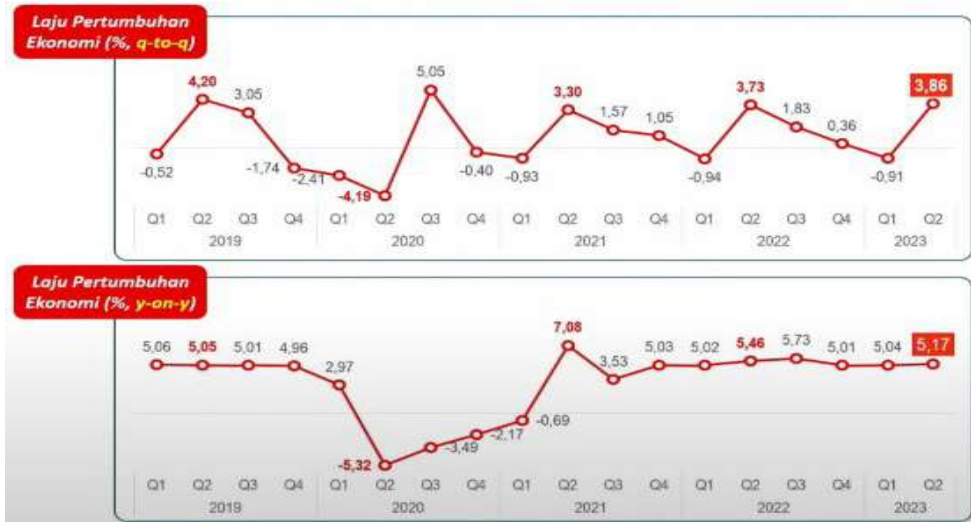
Pertumbuhan infrastruktur terutama terkait sektor transportasi memegang peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi. Dua proyek strategis nasional saat ini sedang dikerjakan dan sedang dalam tahap uji coba di wilayah DKI Jakarta yaitu Kereta Api Cepat Jakarta Bandung (KCJB) dan Light Rail Transit (LRT) Jabodebek dimana kedua mode transportasi ini akan melengkapi mode transportasi lain yang sudah lebih dulu beroperasi yaitu Mass Rapid Transit (MRT) dan TransJakarta.

Pertumbuhan infrastruktur tersebut memberikan peranan yang sangat penting untuk memacu pertumbuhan ekonomi baik di tingkat nasional dan terutama di wilayah DKI Jakarta pada khususnya. Lokasi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang berada di koridor timur Jakarta memiliki posisi yang strategis karena menghubungkan dua kota besar di Indonesia yaitu Jakarta dan Bandung. Didukung dengan pesatnya pertumbuhan infrastruktur yang menjadi *backbone* dari industry property di koridor timur Jakarta, seperti contohnya kehadiran LRT Jabodebek dan juga rencana pengoperasian kereta cepat Jakarta- Bandung menjadikan pengembangan koridor timur Jakarta sangat menjanjikan sebagai kawasan hunian dan komersial

## 1.2 Analisis Makroekonomi

Kondisi perekonomian Indonesia sudah mulai pulih di akhir 2021 yang ditandai dengan suksesnya program vaksinasi COVID-19 (C-19) dan meminimalisasi penyebaran C-19 tersebut. Hal ini tercermin dari pertumbuhan ekonomi di tahun 2021 sebesar 3,69% dibandingkan dengan tahun 2020 yang mengalami kontraksi

sebesar 2,07%. Trend ini berlanjut di tahun 2022 dimana tercatat pertumbuhan ekonomi sebesar 5,3% dan di triwulan II 2023 tercatat sebesar 5,17% dan diproyeksikan trend tersebut akan terus berlangsung di tahun yang akan datang.



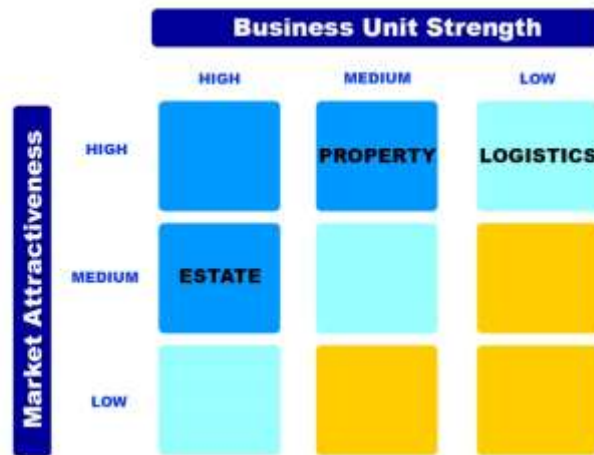
**Gambar 3.6 Laju Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2019-Q2 2023**  
 Sumber: [www.ekonomibisnis.com](http://www.ekonomibisnis.com)

### 1.3 Analisis Daya Tarik Industri

PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung memiliki 3 lini bisnis utama yang saling menopang dalam menjalankan usahanya yaitu Property, Estate dan Logistik. Ketiga lini bisnis ini menunjukkan potensi pertumbuhan pasar yang menarik dan dapat dimanfaatkan dengan cara penguatan *core competence* dan pengembangan infrastruktur. Kondisi ini juga sejalan dengan program *Re-Masterplan* sehingga arah pengembangan bisnis yang akan dilakukan oleh PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung dinilai masih atraktif.

Ketiga lini bisnis tersebut ditempatkan kedalam suatu matriks analisa daya Tarik industry untuk menentukan posisi dari setiap lini bisnis menggunakan parameter *Market Attractiveness* dan *Business Unit Strength*, dan didapatkan hasil sebagai berikut:





**Gambar 3.7 Matriks Daya Tarik Industri**

Sumber: RJPP PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung 2023-2027

Berdasarkan matriks diatas terlihat bahwa dari ketiga lini bisnis, tingkat market attractiveness tidak ada yang berada pada posisi low sehingga dapat disimpulkan bahwa ketiga lini bisnis ini masih atraktif, namun dilain sisi terlihat bahwa untuk logistic meskipun memiliki market attractiveness yang tinggi namun strength dari business unit yang dimiliki oleh PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung berada pada posisi low, hal ini dapat diperbaiki dengan cara peningkatan sumber daya manusia dengan melakukan pelatihan maupun perekrutan yang sesuai dengan persyaratan kompetensi dari lini bisnis tersebut.

## 2. Analisa Internal (Isu dan Tantangan)

### 1.4 Strategic

Saat ini komposisi pemegang saham PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung terdiri dari PT Danareksa dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang keduanya sama-sama memiliki saham sebesar 50%. Kondisi ini sangat beresiko terhadap kegiatan operasional perusahaan dikarenakan tidak adanya pemegang saham mayoritas menyebabkan terhambatnya pengambilan keputusan strategis.

Rencana pelaksanaan *Re-Masterplan* dan diresmikannya PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai salah satu *subdiary* dari  *Holding Danareksa* tentunya akan diikuti dengan arahan dan kebijakan strategis dan pengambilan keputusan terhadap arahan maupun kebijakan strategis tersebut yang akan membutuhkan proses yang lebih kompleks dikarenakan adanya *multiple shareholder*.



## 1.5 Bisnis

Rencana pelaksanaan *Re-Masterplan* dapat terhalang dikarenakan adanya lahan seluas +/- 120,8 Ha yang saat ini belum tersertifikasi HPL. Kondisi ini dapat menyebabkan resiko kehilangan asset atau tidak optimalnya penggunaan lahan. Proses sertifikasi ini terhalang oleh tingginya tarif BPHTB yang harus dibayarkan oleh perusahaan, sehingga dibutuhkan adanya penambahan dana dari pihak eksternal.

Studi terkait analisa investasi untuk penyertaan modal daerah sebagai usaha untuk mengatasi kondisi ini telah dilakukan dengan melakukan berbagai macam analisa dari aspek kelayakan teknis, pasar dan pemasaran, kelayakan ekonomi dan keuangan, portfolio, risiko dan hukum. Kesimpulan dari hasil analisa tersebut adalah bahwa luasan lahan yang akan di sertifikasi adalah seluas 99,7 Ha dan rencana penyertaan modal daerah yang akan digunakan untuk melakukan sertifikasi tersebut layak untuk dilakukan dengan beberapa catatan penting yang harus ditindaklanjuti.

## 1.6 Pendanaan

Kebutuhan CAPEX baik dari sisi hutang maupun ekuitas terbatas jauh lebih besar dibandingkan kapasitas dana yang tersedia saat ini. Kondisi ini tentunya akan menghambat rencana *Re-Masterplan* terutama terkait rencana sertifikasi lahan seluas 99,7 Ha yang diperhitungkan akan membutuhkan dana sekitar 225 Milyar rupiah termasuk dengan pembayaran BPHTB.

## 1.7 Operasional

Beberapa hal yang menjadi isu dan tantangan terkait pengembangan segmen bisnis residensial, komersial dan Kawasan Industri (KI) adalah dari sisi kapabilitas dimana:

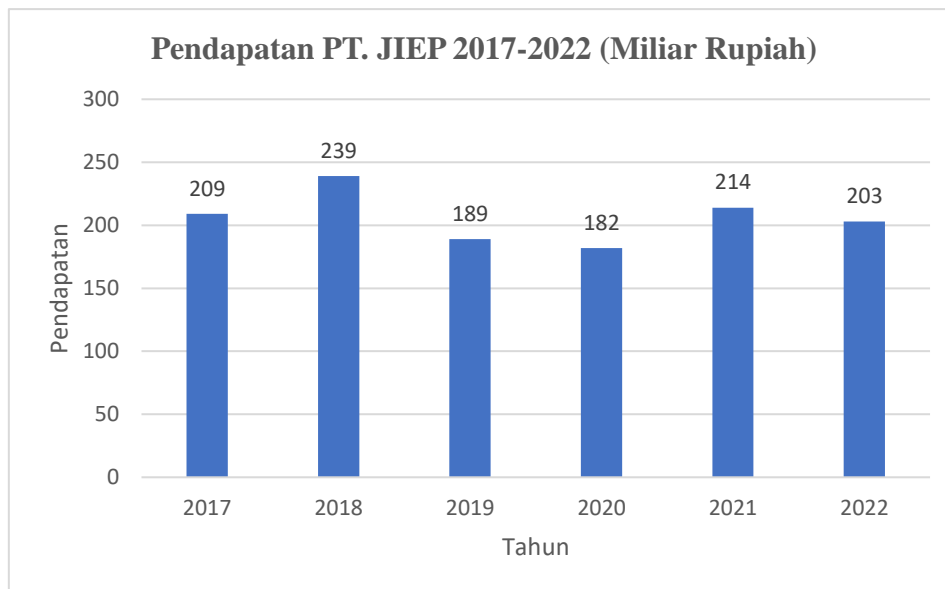
- 1) PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung memiliki *core-competence* yang kuat dalam pengelolaan Kawasan (operatorship) dikarenakan bisnis ini merupakan bisnis utama yang selama ini dilakukan oleh perusahaan, namun disisi lainnya kompetensi ini belum dapat di-*leverage* terkait rencana pengembangan bisnis baru.
- 2) Pengembangan bisnis baru belum ditunjang oleh *support* infrastruktur dan kapabilitas Informasi dan Teknologi (IT) yang memadai dimana kedua hal ini memegang peranan penting dalam menentukan keberhasilan pengembangan bisnis baru tersebut.
- 3) Rencana implementasi bisnis baru tentunya akan membutuhkan tambahan sumber daya yang lebih banyak dibandingkan dengan yang ada saat ini, keterbatasan jumlah sumber daya manusia yang ada saat ini dapat menjadi faktor penghambat rencana implementasi tersebut. Untuk mengatasi hal ini perusahaan dapat memberdayakan sumber daya yang ada saat ini dengan memberikan pelatihan sesuai dengan rencana bisnis baru yang akan

dikembangkan ditambah dengan perekrutan tenaga kerja yang memang kompeten dan sesuai dengan rencana pengembangan bisnis baru tersebut.

### 3. Kajian Finansial

#### 3.1. Kinerja Keuangan

Melihat pada kinerja keuangan perusahaan, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung menunjukkan pertumbuhan yang positif dari tahun ke tahun. Pencapaian ini tidak terlepas dari kerja keras seluruh manajemen PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang secara bersama-sama berkomitmen untuk terus memajukan perusahaan. Walaupun pada tahun 2020 keuangan perusahaan mengalami penurunan akibat dari pandemi COVID-19, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung tetap berhasil membukukan laba hingga tahun 2022.

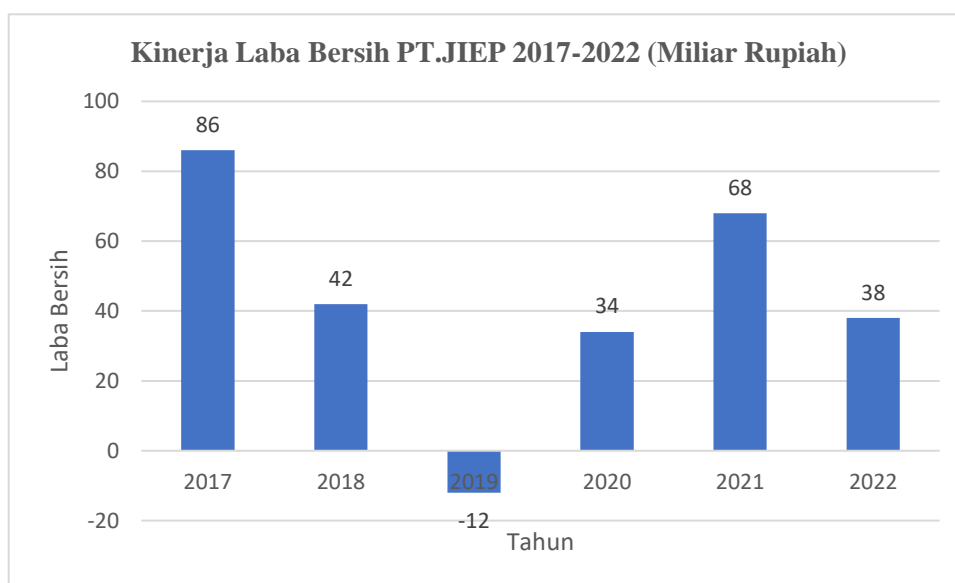


**Gambar 3.8 Pendapatan PT JIEP tahun 2017-2022 (dalam Miliar Rupiah)**

Sumber: RJPP PT JIEP 2023-2027

Secara lebih detail, Gambar 3.8 menunjukkan perolehan pendapatan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung dari tahun 2017-2022 dalam miliar rupiah. Dalam periode tersebut, tahun 2018 merupakan tahun dimana perusahaan mendapatkan pendapatan tertinggi yakni mencapai Rp239 miliar. Akan tetapi, pada dua tahun berikutnya perusahaan menghadapi penurunan pendapatan dengan masing-masing pendapatan secara berturut-turut dari tahun 2019 dan 2020 sebesar Rp189 miliar dan Rp182 miliar. Hal ini disebabkan oleh kinerja perusahaan yang tidak stabil dan belum sepenuhnya beradaptasi dengan situasi pandemi Covid-19. Maka dari itu, diketahui bahwa pada

tahun 2017-2019 memperoleh nilai CAGR sebesar -4,8%.<sup>22</sup> Kemudian, pada tahun 2021 perusahaan berhasil meningkatkan kembali pendapatan hingga memperoleh Rp214 miliar, namun kembali terjadi penurunan sekitar Rp11 miliar pada tahun 2022. CAGR tahun 2020-2022 pasca pandemi Covid-19 mencapai 5,6%. CAGR atau *Compounded Annual Growth Rate* merupakan tingkat pertumbuhan tahunan dalam nilai investasi atau metrik keuangan. Artinya, kinerja pendapatan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung pada periode 2022-2023 tumbuh positif sehingga memberikan kinerja keuangan yang baik bagi perusahaan.



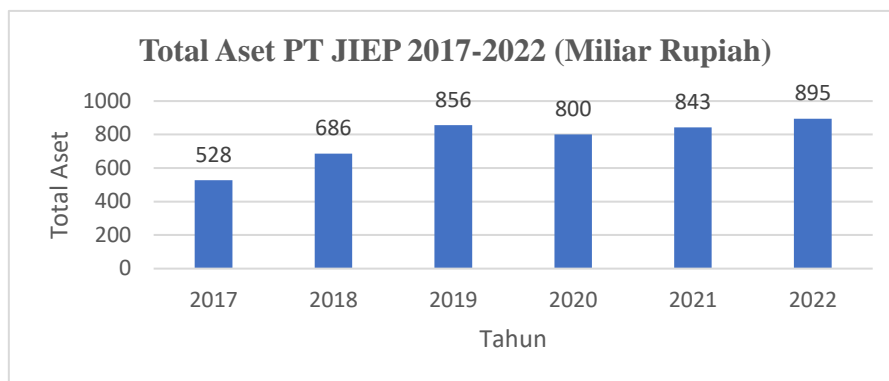
**Gambar 3.9 Kinerja Laba Bersih PT JIEP Tahun 2017-2022 (dalam Miliar Rupiah)**  
Sumber: RJPP PT JIEP 2023-2027

Sejalan dengan pendapatan yang terus meningkat, laba perusahaan pun menunjukkan peningkatan dari tahun 2019 sampai tahun 2021 (Gambar 3.9). *Audited* pencapaian laba bersih tahun 2021 sebesar Rp68,18 miliar atau 107% dari RKAP Tahun 2021 dan meningkat dua kali lipat dari tahun sebelumnya. Pencapaian laba bersih tersebut berasal dari realisasi pendapatan yang mencapai Rp213,94 miliar atau 51% dari target 2021 dan beban pokok pendapatan yang mencapai Rp 64,95 miliar atau 28% dari target 2021. Kontribusi pendapatan terbesar berasal dari pendapatan kawasan sebesar Rp146,02 miliar atau 68% dari total pendapatan, yang kontribusi terbesar bersumber dari transaksi pendapatan Pemanfaatan Lahan.<sup>23</sup> Sementara itu, laba kembali menunjukkan penurunan di tahun 2022 dengan hanya mencapai RP38 miliar.

<sup>22</sup> RJPP PT JIEP 2023-2027

<sup>23</sup> Annual Report PT JIEP tahun 2021

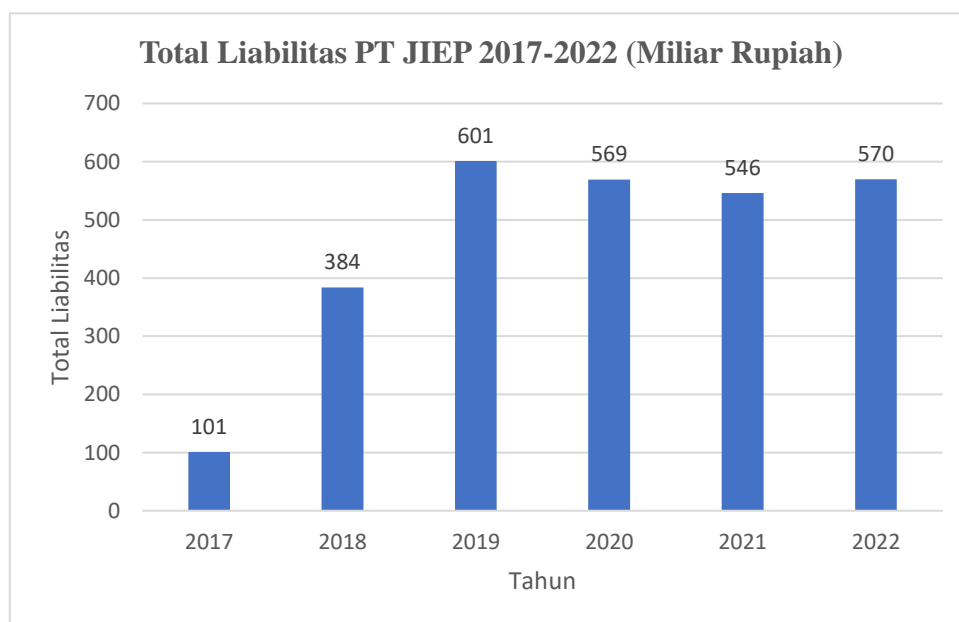
Kepemilikan aset perusahaan menjadi salah satu aspek penting dalam laporan keuangan. Dilihat dari Gambar 3.10, total aset PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung terus menunjukkan tren positif dari tahun ke tahun. Hal ini dilatarbelakangi oleh peningkatan piutang usaha dan juga investasi. Sampai pada tahun 2022, perusahaan berhasil mencatatkan total aset secara keseluruhan sebesar Rp895 miliar.



**Gambar 3.10 Total Aset PT JIEP tahun 2017-2022 (dalam miliar rupiah)**

Sumber: RJPP PT JIEP 2023 - 2027

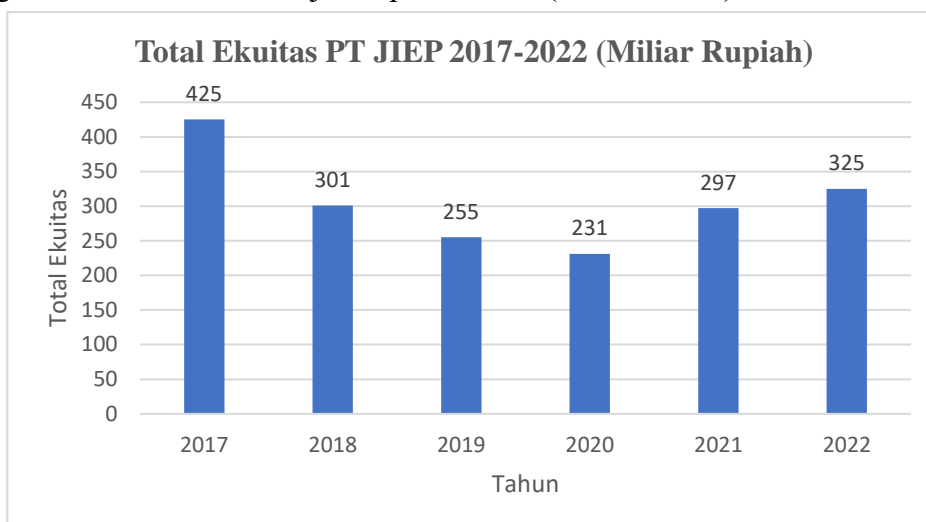
Sejalan dengan total aset, Liabilitas PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung menunjukkan tren positif dari tahun ke tahun. Peningkatan liabilitas perusahaan yang paling signifikan terjadi pada tahun 2018 hingga tahun 2020 (Gambar 3.11). Hal ini disebabkan oleh *restatement* penyesuaian implementasi PSAK sehingga pendapatan diterima dimuka jangka panjang meningkat drastis. Hingga tahun 2022, total liabilitas perusahaan mencapai Rp570 miliar, meningkat sebesar 24 miliar dari tahun sebelumnya. Kontras dengan sisi ekuitas, *restatement* menyebabkan penurunan akun laba ditahan



**Gambar 3.11 Total Liabilitas PT JIEP tahun 2017-2022 (dalam miliar rupiah)**

Sumber: RJPP PT JIEP 2023 – 2027 & RKAP PT JIEP 2023

pada periode 2018 sampai 2020. Pada tahun selanjutnya, ekuitas kembali mengalami peningkatan sebesar 29% menjadi Rp297 miliar (Gambar 3.12).



**Gambar 3.12 Total Ekuitas PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung Tahun 2017-2022 (dalam miliar rupiah)**  
Sumber: RJPP PT JIEP 2023 – 2027

### 3.2 Proyeksi Keuangan

Berikut ini merupakan proyeksi laporan keuangan PT JIEP lima tahun kedepan terhitung dengan tahun ke-1 adalah 2023. Adapun Asumsi-asumsi yang digunakan dan hasil proyeksi diperoleh dari RJPP PT JIEP 2023 – 2027.<sup>24</sup>

**Tabel 3.1 Proyeksi Laba-Rugi Komprehensif PT JIEP Tahun 2023-2027**

DALAM MILIAR RUPIAH					
URAIAN	2023	2024	2025	2026	2027
	TAHUN KE-1	TAHUN KE-2	TAHUN KE-3	TAHUN KE-4	TAHUN KE-5
<b>PENDAPATAN</b>					
Kawasan	192.3	194.9	177.1	180.6	183.8
Properti	61.1	79.5	102.8	110.2	123.8
Logistik	-	-	9.0	26.7	29.3
RBSM	18.4	18.6	18.8	18.9	19.0
<i>Remasterplan</i>	-	1.1	5.5	127.5	310.3
<i>Lain-lain (Utilities &amp; Supporting Business)</i>	-	7.0	16.2	33.9	36.7
<b>TOTAL PENDAPATAN</b>	<b>271.7</b>	<b>301</b>	<b>329.2</b>	<b>497.8</b>	<b>703</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>					
Kawasan	(50.8)	(59.1)	(53.7)	(54.8)	(55.8)
Properti	(45.7)	(26.4)	(33.1)	(35.3)	(39.7)

<sup>24</sup> RJPP PT JIEP 2023 - 2027 hlm.123

DALAM MILIAR RUPIAH					
URAIAN	2023	2024	2025	2026	2027
	TAHUN KE-1	TAHUN KE-2	TAHUN KE-3	TAHUN KE-4	TAHUN KE-5
<i>Logistics</i>	-	-	(3.4)	(8)	(8.7)
RBSM	-	(13.0)	(13.1)	(13.2)	(13.3)
<i>Remasterplan</i>	-	(0.2)	(3.0)	(84.3)	(207)
<i>Lain-lain (Utilities &amp; Supporting Business)</i>	-	(7.0)	(16.2)	(33,9)	(36.7)
<b>Total Beban Pokok Pendapatan</b>	<b>(96.5)</b>	<b>(102)</b>	<b>(109.9)</b>	<b>(199.4)</b>	<b>(329)</b>
<b>Total Beban Umum &amp; Administrasi</b>	<b>(84)</b>	<b>(74.2)</b>	<b>(81.2)</b>	<b>(90.0)</b>	<b>(98.9)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>108.7</b>	<b>124.8</b>	<b>138.1</b>	<b>208.4</b>	<b>275.1</b>
<b>EBIT</b>	<b>91.2</b>	<b>111.2</b>	<b>116.4</b>	<b>174.1</b>	<b>237.4</b>
<b>PENDAPATAN/ BEBAN LAINNYA</b>					
<b>EBT % NET INCOME</b>					
EBT	86.6	111.1	113.6	142.2	204.7
<i>Net Income (Laba Tahun Berjalan)</i>	<b>60.2</b>	<b>78.8</b>	<b>81.7</b>	<b>103.5</b>	<b>160.3</b>

Tabel 3.2 Proyeksi Arus Kas PT JIEP Tahun 2023 - 2027

DALAM MILIAR RUPIAH					
URAIAN	2023	2024	2025	2026	2027
	TAHUN KE-1	TAHUN KE-2	TAHUN KE-3	TAHUN KE-4	TAHUN KE-5
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI KAS MASUK</b>					
<b>Kas Masuk</b>					
Kas dari pelamnggan	211.6	454.9	450.4	594.9	684.7
Kas Lainnya	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
	<b>215</b>	<b>458.2</b>	<b>453.8</b>	<b>598.2</b>	<b>688</b>
<b>KAS KELUAR</b>					
Kas kepada rekanan dan karyawan	(147.6)	(252.8)	(190.3)	(213.1)	(232.5)
Kas untuk Pajak	(28.9)	(33.7)	(35.0)	(42.3)	(48.4)
	(176.5)	(286.5)	(225.3)	(255.5)	(280.9)
<b>ARUS KAS BERSIH DARI AKTIVITAS OPERASI</b>	<b>38.5</b>	<b>171.8</b>	<b>228.5</b>	<b>342.8</b>	<b>407.1</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>					
<b>KAS MASUK</b>					
Kas dari investasi KIT Subang	-	-	-	-	-
Kas masuk untuk KIT Subang	-	-	-	-	-
Kas masuk untuk Remasterplan dan BPHTB	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<b>KAS KELUAR</b>					
Kas aset investasi KIT Subang	-	(107.1)	(23.9)	(11.4)	-
Kas aset investasi lain-lain	(10.0)	-	-	-	-
Kas aset investasi re-masterplan	(236.6)	(247.3)	(448.8)	(200.7)	(252.2)
Kas pembayaran BPHTB	(61.0)	(50.0)	(55.0)	(50.)	(50.0)

DALAM MILIAR RUPIAH					
URAIAN	2023	2024	2025	2026	2027
	TAHUN KE-I	TAHUN KE-2	TAHUN KE-3	TAHUN KE-4	TAHUN KE-5
	(307.7)	(404.3)	(527.7)	(262.1)	(302.2)
<b>ARUS KAS BERSIH DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>	<b>(307.7)</b>	<b>(404.3)</b>	<b>(527.7)</b>	<b>(262.1)</b>	<b>(302.2)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>					
<b>KAS MASUK</b>					
Penambahan Modal Disetor	225.0	50.0	50.0	-	-
Kas pinjaman dari Bank	84.0	182.6	314.2	144.1	180.7
	<b>309.0</b>	<b>232.6</b>	<b>364.2</b>	<b>144.1</b>	<b>180.7</b>
<b>KAS KELUAR</b>					
Kas dibayar atas bunga	-	(36.3)	(62.2)	(70.1)	(72.1)
Kas dibayar atas pokok	-	(18.9)	(32.8)	(68.8)	(164.7)
Kas dibayar atas dividen	(11.9)	(23.6)	(24.5)	(31.0)	(48.1)
	<b>(11.9)</b>	<b>(78.8)</b>	<b>(119.5)</b>	<b>(170.0)</b>	<b>(284.9)</b>
<b>ARUS KAS BERSIH DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>	<b>297.1</b>	<b>153.8</b>	<b>244.6</b>	<b>(26.0)</b>	<b>(104.2)</b>
<b>SALDO KAS PADA AKHIR PERIODE</b>	<b>299.6</b>	<b>220.8</b>	<b>166.2</b>	<b>221.0</b>	<b>221.7</b>

Tabel 3.3 Proyeksi Posisi Keuangan PT JIEP Tahun 2023-2027

DALAM MILIAR RUPIAH					
URAIAN	2023	2024	2025	2026	2027
	TAHUN KE-I	TAHUN KE-2	TAHUN KE-3	TAHUN KE-4	TAHUN KE-5
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas & Setara Kas	299.6	220.8	166.2	221.0	221.7
Piutang Usaha	318.2	193.8	155.9	126.6	107.4
Aset dalam Kontruksi	-	234.4	540	395.8	321.8
Aset Lancar Lain	44.3	42.2	40.2	242	329.2
	<b>662.1</b>	<b>691.2</b>	<b>902.3</b>	<b>985.4</b>	<b>980.1</b>
<b>ASET NON LANCAR</b>					
Aset Tetap	332.0	561.5	774.6	980.6	1,061.3
<i>Right of use Asset</i>	8.7	8.7	8.7	8.7	8.7
Aset Tak Berwujud	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5
Aset Investasi	11.1	128.2	152.1	163.5	163.5
Aset tidak lancar Iain	293.5	279.6	269.9	260.3	250.6
	<b>669.8</b>	<b>1002.5</b>	<b>1,229.8</b>	<b>1437.6</b>	<b>1508.6</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>1,331.9</b>	<b>1693.7</b>	<b>2132.1</b>	<b>2423</b>	<b>2488.7</b>
<b>KEWAJIBAN</b>					
<b>KEWAJIBAN JANGKA PENDEK</b>					
Hutang Dagang	0.1	35.8	74.4	30.3	46.0
Hutang Bank Jangka Pedek	-	-	-	-	-

DALAM MILIAR RUPIAH					
URAIAN	2023	2024	2025	2026	2027
	TAHUN KE-1	TAHUN KE-2	TAHUN KE-3	TAHUN KE-4	TAHUN KE-5
Pendapatan Diterima Dimuka	77.0		83.4	151.0	113.5
Hutang Pembayaran BPHTB	-	-	-	-	-
Liabilitas Lancar Lain	63.0	64.3	65.8	67.3	69.0
	<b>140.1</b>	<b>100.1</b>	<b>223.4</b>	<b>248.7</b>	<b>228.5</b>
<b>KEWAJIBAN JANGKA PANJANG</b>					
Pendapatan Diterima Dimuka Jangka Panjang	346	357.5	416.1	464.4	437.3
Hutang Bank Jangka Panjang	84.0	359.9	500.6	636.0	626.3
Penyisihan Imbalan Karyawan	78.5	86.4	95.0	104.5	115.0
	<b>508.5</b>	<b>803.8</b>	<b>1011.7</b>	<b>1204.9</b>	<b>1179</b>
<b>TOTAL KEWAJIBAN</b>	<b>648.7</b>	<b>904.0</b>	<b>1235</b>	<b>1453.6</b>	<b>1407.1</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal Dasar	200.0	425.0	475.0	525.0	525.0
Tambahan Modal	225.0	50.0	50.0	-	-
Laba Ditahan	258.2	314.7	372.0	444.4	556.6
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>683.2</b>	<b>789.7</b>	<b>897.0</b>	<b>969.4</b>	<b>1081.6</b>
<b>TOTAL KEWAJIBAN &amp; EKUITAS</b>	<b>1331.9</b>	<b>1694</b>	<b>2132.1</b>	<b>2423.0</b>	<b>2488.7</b>

#### 4. Kajian Risiko

Sebagai perusahaan yang bergerak dalam pengembangan dan pengelolaan kawasan industri, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) akan menghadapi banyak dan kompleksnya bisnis yang dikelola seiring berjalannya waktu. Dengan meningkatnya jumlah dan kompleksitas bisnis, risiko yang dihadapi juga bertambah. Oleh karena itu, PT JIEP perlu mengidentifikasi dan mempertimbangkan berbagai risiko ini, mengingat bahwa setiap jenis risiko memerlukan pendekatan yang berbeda. *Enterprise Risk Management* (ERM) merupakan upaya untuk mengelola risiko-risiko tersebut dengan tujuan mengendalikan potensi kerugian bagi perusahaan<sup>25</sup>. Hal ini diharapkan dapat meminimalkan dampak negatif bagi perusahaan, meningkatkan kepercayaan investor, dan mengubah risiko menjadi peluang bisnis yang terintegrasi dan komprehensif. Implementasi ERM di PT JIEP mengacu pada SNI 8615:2018 ISO 31000:2018. Pelaksanaan pilar-pilar dalam SNI 8615:2018 ISO 31000:2018 dari prinsip, kerangka sampai dengan proses ERM.

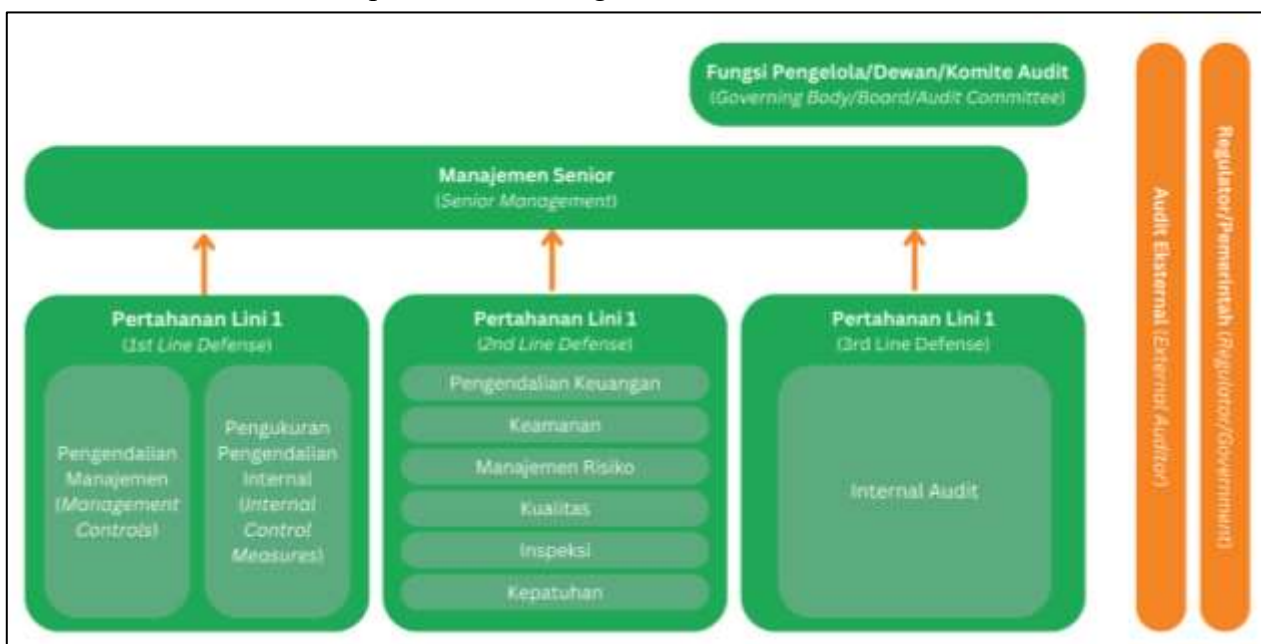
<sup>25</sup> Laporan Penyusunan Dokumen Analisis Investasi Untuk Penyertaan Modal Daerah APBD Tahun Anggaran 2023 PT Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (JIEP), hlm.56



Saat ini PT JIEP telah memiliki Pedoman Manajemen Risiko serta SOP yang terkait dengan pengelolaan risiko di korporasi. Perbaikan terhadap infrastruktur manajemen risiko terus dilakukan agar pengelolaan risiko dapat lebih memberikan nilai tambah dan melindungi value dari perusahaan. Landasan penerapan manajemen risiko di PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) mengacu pada peraturan Menteri Negara BUMN Nomor PER-01/MBU/2011 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik pada Badan Usaha Milik Negara, terutama Pasal 25 yang berkaitan dengan kewajiban melaksanakan Manajemen Risiko. PT JIEP juga telah mengadopsi kerangka kerja dasar untuk menerapkan manajemen risiko yang diatur dalam:

1. Pedoman Manajemen Risiko PT JIEP yang ditetapkan dan disahkan oleh direksi pada tanggal 18 Agustus 2023, dan
2. Pedoman *Good Corporate Governance* (GCG) PT JIEP yang ditetapkan dan disahkan oleh direksi pada tanggal 19 Desember 2019

Dalam kerangka manajemen risiko, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) menerapkan sistem pengendalian risiko yang dikenal sebagai *three lines model*.<sup>26</sup> Model ini digunakan untuk mengkoordinasikan berbagai fungsi dalam perusahaan, sehingga tugas dan wewenang yang mungkin tumpang tindih antar unit kerja dapat dikelola dengan lebih efisien dan efektif. Penerapan model ini juga bertujuan untuk meningkatkan ketahanan perusahaan terhadap berbagai risiko yang dihadapi. Secara keseluruhan, sistem *Three Lines Model* dapat dilihat dalam gambar berikut:



**Gambar 3.1 Sistem *Three Lines Model* pada Manajemen Risiko PT JIEP**

<sup>26</sup> Idem, hlm.57

*Three Lines Model* pada gambar diatas memperlihatkan peran yang dimainkan oleh masing-masing tahapan dalam mengendalikan manajemen risiko. Evaluasi manajemen risiko di PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) terbagi menjadi dua bagian:

1. Audit Manajemen Risiko: Ini melibatkan pengkajian ulang dan evaluasi menyeluruh terhadap pengelolaan risiko di seluruh lini perusahaan.
2. *Risk-Based Audit* (RBA): Dilakukan berdasarkan hasil penyusunan *risk register*. *Risk register* ini menjadi bagian penting dalam perencanaan audit tahunan. Secara esensial, auditor akan melakukan evaluasi sampling terhadap efektivitas dan implementasi pengelolaan risiko terkait dengan potensi risiko yang teridentifikasi dalam rencana audit. Hasil pemeriksaan ini kemudian disampaikan dalam bentuk rekomendasi atau temuan kepada manajemen risiko korporat atau pemilik risiko. Tujuannya adalah agar rekomendasi atau temuan tersebut dapat menjadi panduan untuk memperbarui risk register, serta melakukan perbaikan atau penambahan mitigasi guna meningkatkan efektivitasnya.

Berkaitan dengan disusunnya naskah akademik ini, telah dilakukan identifikasi terhadap risiko yang akan timbul dan diperoleh, gambaran profil, dan mitigasi risiko antara lain sebagai berikut:

1. Risiko Strategis (*Strategic Risk*)  
Risiko strategis merupakan dampak risiko saat ini dan masa depan terhadap pendapatan atau modal yang timbul dari keputusan bisnis yang merugikan atau kurang tanggapan terhadap perubahan lingkungan bisnis. Risiko strategis PT JIEP dalam pengajuan pendirian Perseroan ini adalah terjadinya perubahan komposisi/persentase saham pada salah satu pemegang saham. Selain itu, jika proses pengajuan naskah akademik mengenai usulan pendirian PT JIEP (Perseroan Daerah) tidak disetujui, maka akan berdampak pada terhambatnya pengambilan keputusan perusahaan karena tidak adanya pemegang saham pengendali. Mitigasi yang dapat dilakukan untuk menangani risiko tersebut yakni dengan melakukan koordinasi dan komunikasi dengan Pemerintah Pusat yang dapat diwakili oleh Kementerian Dalam Negeri dan/atau Menteri BUMN bersama dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Bersamaan dengan itu, perlu untuk menyiapkan Naskah Akademik sebagai dasar pertimbangan, pemenuhan persyaratan pengajuan pendirian Perseroan Daerah.
2. Risiko Keuangan (*Financial Risk*)  
Risiko ini mencakup sejauh mana perusahaan bergantung pada pembiayaan eksternal (termasuk pasar modal dan bank) untuk mendukung operasinya. Risiko keuangan mencerminkan faktor-faktor seperti *leverage* neraca, transaksi *off-*

*balance sheet*, kewajiban kontrak, jatuh tempo pembayaran utang, dan hal lain yang dapat mengurangi fleksibilitas keuangan. Tidak disetujui pendirian PT JIEP (Perseroan Daerah) ini akan menimbulkan risiko berupa terbatasnya kapasitas pendanaan dalam pengelolaan aset, utang, maupun ekuitas PT JIEP. Adapun mitigasi yang dapat dilakukan oleh perusahaan yaitu dengan merancang skema dan strategi alternatif pembiayaan/tambahan dari pihak kreditur oleh Direktorat Keuangan.

3. Risiko Operasional (*Operational Risk*)

Risiko ini berkaitan dengan potensi penyimpangan dari hasil yang diharapkan karena tidak berfungsinya sistem, SDM, teknologi, atau faktor lainnya. Risiko operasional dapat terjadi pada tingkat teknis dan organisasi. Pada tingkat organisasi, risiko operasional dapat timbul karena sistem pemantauan dan pelaporan yang tidak efektif, prosedur yang tidak sesuai, serta kebijakan yang tidak berjalan dengan baik. PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) mengidentifikasi risiko operasional pada pendirian Perseroda dapat terjadi terkait persyaratan dan kelengkapan dokumen yang menjadi syarat dalam pengajuan pendirian Perseroda. PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) memahami bahwa tidak terpenuhinya syarat atau kelengkapan dokumen dapat menyebabkan tidak diterimanya pengajuan atau mundurnya proses persetujuan pendirian Perseroda. Jika hal tersebut terjadi, maka akan menghambat pelaksanaan *re-master plan* kawasan JIEP. Dalam meminimalisir risiko tersebut, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP) melakukan penyusunan naskah akademik sebagai pengajuan pendirian Perseroda, FGD antara pihak-pihak yang terlibat pada pendirian Perserod, dan melakukan langkah koordinasi prioritas program pendirian Perserod.

## **5. Kajian Tata Kelola Perseroan**

Sebagai salah satu Perseroan yang dimiliki Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, PT JIEP berkomitmen secara penuh untuk menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance/GCG*) sebagai fondasi utama dalam menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan, yang menguntungkan semua pihak yang terlibat (pemegang saham, masyarakat, karyawan, konsumen, dan lainnya), baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek. Sejak awal komitmen terhadap penerapan GCG hingga tahun 2021, perusahaan telah mengalami kemajuan yang positif dalam

menerapkan GCG. Hal ini tercermin dari konsistensi perusahaan dalam menerapkan prinsip-prinsip GCG dalam semua aspek operasionalnya. Selain itu, perusahaan juga berupaya untuk terus meningkatkan dan menyempurnakan penerapan GCG dengan meningkatkan kesadaran seluruh anggota perusahaan akan pentingnya GCG, serta menetapkan berbagai kebijakan yang mendukungnya. Dengan menjaga konsistensi dalam menerapkan GCG, perusahaan berharap dapat mendorong peningkatan nilai perusahaan di mata semua pihak yang berkepentingan.

Di setiap tahunnya PT JIEP melakukan asesmen kepatuhan berkala terhadap GCG. Sesuai dengan Permen BUMN Nomor PER-01/MBU/2011 bahwa asesmen dilakukan 2 (dua) tahun sekali dan evaluasi dilakukan secara *self assessment* dengan asistensi Instansi Pemerintahan yang berkompeten di bidang GCG.<sup>27</sup> Di tahun 2022 PT JIEP melakukan evaluasi terhadap kepatuhan GCG yang dilaksanakan dengan asistensi bersama BPKP Perwakilan DKI Jakarta. Dalam pelaksanaannya, *assessment* dilaksanakan oleh Tim GCG yang bersifat independen dengan berkolaborasi bersama *stakeholder* lain seperti Pemegang Saham dan Dewan Komisaris. Hasil evaluasi kepatuhan terhadap GCG Tahun 2022, PT JIEP memperoleh skor 87,155 dengan kategori “Sangat Baik” yang mana terdapat peningkatan dari skor di tahun sebelumnya yaitu 86,84.<sup>28</sup> Berikut merupakan capaian hasil penilaian GCG Perseroan pada tahun 2019-2022:

**Tabel 3.4 Hasil Penilaian GCG PT JIEP Tahun 2019-2022**

Tahun	Skor Assesment GCG (Kategori)	Pelaksana Penilaian
2019	80,87	Self Assessment
2020	82,73	Independent Assessor
2021	86,84	Self Assessment
2022	87,155	BPKP DKI Jakarta

Untuk memastikan AOI GCG ditindaklanjuti dan sesuai dengan rekomendasi asesor, PT JIEP melaksanakan monitoring terhadap tindak lanjut *Area of Improvement* (AOI) GCG secara berkala tiap 3 (tiga) bulan sekali. Monitoring ini dilaksanakan oleh tim GCG berkoordinasi bersama PIC AOI GCG melalui pengumpulan *evidence* dan *forum discussion group* (FGD). Hasil tindak lanjut atas AOI GCG direkapitulasi dan disampaikan kepada asesor di tahun berikutnya sebagai bentuk komitmen PT JIEP dalam mematuhi amanah GCG.

Dikutip dari Laporan Hasil Pemeriksaan Kinerja Atas Efektivitas Tata Kelola Pemerintah Daerah Dalam Pembinaan BUMD Tahun Anggaran 2011 sampai Dengan 2016 Pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di Jakarta Nomor 22/LHP/XVIII.JKT-XVIII.JKT.3/12/2016

<sup>27</sup> Rencana Kerja & Anggaran Perusahaan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung 2023, hlm.21

<sup>28</sup> Laporan Hasil Assessment Penerapan GCG PT JIEP 2022 & Annual Report PT JIEP Tahun 2021, hlm.18

tanggal 23 Desember 2016, Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Republik Indonesia menyebutkan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum sepenuhnya efektif dalam mengimplementasikan pembinaan dan pengembangan terhadap BUMD di lingkungan Provinsi DKI Jakarta.<sup>29</sup> Permasalahan tersebut bersumber dari belum jelasnya konsep mengenai arah kebijakan pembinaan dan pengembangan BUMD milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Oleh karena itu, dalam upaya penyelesaian permasalahan tersebut, BPK memberikan beberapa rekomendasi kebijakan untuk Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Adapun, salah satu rekomendasi kebijakan yang tertuang dalam laporan tersebut yakni

*“Melakukan koordinasi dengan Kementerian BUMN untuk membuat langkah yang signifikan untuk memperjelas penetapan status PT JIEP tergolong BUMD atau BUMN”<sup>30</sup>*

Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa penetapan status badan usaha PT JIEP sebagai BUMD (Perseroan Daerah) akan memberikan dampak positif untuk optimalisasi pembinaan dan pengembangan BUMD. Disamping itu, dengan jelasnya bentuk usaha PT JIEP, maka akan memudahkan perusahaan dalam berbagai kegiatan operasional dan pengambilan keputusan serta dapat meminimalisir konflik kepentingan.

---

<sup>29</sup> Badan Pengawas Keuangan Republik Indonesia (BPK RI), 2016. Lihat halaman 129

<sup>30</sup> idem. Lihat poin D.

## **BAB III**

# **EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Hukum tertulis di Indonesia diwujudkan dalam berbagai jenis Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan:

“Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.”

Berdasarkan Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), Pemerintah Daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Selanjutnya, Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 mempertegas ayat tersebut dengan menjelaskan bahwa materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Materi muatan yang akan diatur dalam peraturan daerah ini memerlukan kajian terhadap Peraturan Perundang-undangan terkait yang memuat kondisi hukum yang ada, keterkaitan Undang-Undang dan Peraturan Daerah baru dengan Peraturan Perundang-undangan lain, harmonisasi secara vertikal dan horizontal, serta status dari Peraturan Perundang-undangan yang ada, termasuk Peraturan Perundang-undangan yang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku serta Peraturan Perundang-undangan yang masih tetap berlaku karena

tidak bertentangan dengan Undang- Undang atau Peraturan Daerah yang baru.<sup>31</sup> Hal ini juga penting untuk menentukan status, legalitas, dan validitas dari materi muatan tersebut.

Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) memiliki keterkaitan dengan berbagai Peraturan Perundang-undangan. Materi muatan yang akan dituangkan dalam norma pasal-pasal Rancangan Peraturan Daerah ini memiliki landasan atau derivasi dari beberapa Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Adapun beberapa Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasar/acuan utama dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) meliputi:

- 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan pelaksanaan dari perintah Pasal 22A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan Undang-Undang diatur lebih lanjut dengan Undang-Undang.” Namun, ruang lingkup materi muatan Undang-Undang ini diperluas tidak saja Undang-Undang tetapi mencakup pula Peraturan Perundang-undangan lainnya, selain Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat.<sup>32</sup>

Dengan demikian, Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan ini adalah pedoman utama sekaligus tolak ukur validitas seluruh produk Peraturan Perundang-undangan. Jika suatu Peraturan Perundang-undangan terbukti tidak mengikuti ketentuan sebagaimana telah ditetapkan dalam Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, maka Peraturan Perundang-undangan tersebut akan dinyatakan sebagai cacat formil dan harus dibatalkan.

---

<sup>31</sup> Lampiran I Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

<sup>32</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Pasal 5 Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mengamanatkan agar dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas-asas pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi kejelasan tujuan, kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan, dapat dilaksanakan, kedayagunaan dan kehasilgunaan, kejelasan rumusan, dan keterbukaan.

Dalam penjelasannya, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “asas kejelasan tujuan” adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai. “Asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat” adalah bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang. “Asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan” adalah bahwa Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan. “Asas dapat dilaksanakan” merujuk kepada bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis. “Asas kedayagunaan dan kehasilgunaan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. “Asas kejelasan rumusan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya. Terakhir, “asas keterbukaan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan Masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Berkaitan dengan substansi atau materi muatan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 6 beserta penjelasannya menyebutkan bahwa materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan beberapa asas. “Asas pengayoman”, yaitu bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan



ketentraman masyarakat. “Asas kemanusiaan”, bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. “Asas kebangsaan”, bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. “Asas kekeluargaan”, bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan. “Asas kenusantaraan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. “Asas bhinneka tunggal ika” adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. “Asas keadilan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara. “Asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial. “Asas ketertiban dan kepastian hukum” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum. “Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

Selain asas-asas yang disebutkan di atas, asas-asas lain juga dimungkinkan sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan. Pasal 6 ayat (2) menyebutkan “asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan”, seperti dalam Hukum Pidana, misalnya asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah, atau dalam Hukum Perdata, misalnya dalam hukum perjanjian antara lain asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik. Dalam Hukum Perusahaan, asas atau prinsip yang dapat digunakan adalah prinsip tata kelola Perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

## **2. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja**

Mengingat bahwa Perseroan Daerah sebagai salah satu pilar pembangunan perekonomian nasional perlu diberikan landasan hukum untuk lebih memacu pembangunan nasional yang disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah dibentuk untuk menggantikan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Daerah yang dipandang tidak lagi memenuhi perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat karena keadaan ekonomi serta kemajuan ilmu pengetahuan, teknologi, dan informasi sudah berkembang begitu pesat khususnya pada era globalisasi.

Undang-Undang Perseroan Daerah telah mengakomodasi berbagai ketentuan mengenai Perseroan, baik berupa penambahan ketentuan baru, perbaikan penyempurnaan, maupun mempertahankan ketentuan lama yang dinilai masih relevan. Untuk lebih memperjelas hakikat Perseroan, di dalam Undang-Undang ini ditegaskan bahwa Perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.<sup>33</sup>

Berkaitan dengan pendiriannya, perseroan harus mempunyai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan yang dicantumkan dalam anggaran dasar perseroan.<sup>34</sup> Diperlukan minimal 2 (dua) orang dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia untuk mendirikan suatu perseroan, dengan ketentuan bahwa setiap pendiri perseroan diwajibkan mengambil bagian saham pada saat perseroan didirikan, kecuali jika seluruh saham perseroan dimiliki oleh negara atau perseroan terbut mengelola bursa efek, lembaga kliring dan penjaminan, lembaga penyimpanan dan penyelesaian, dan lembaga lain sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasar Modal. Status hukum perseroan tersebut akan diperoleh setelah didaftarkan ke pada Menteri dan menerima bukti pendaftaran.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>34</sup> Pasal 2 dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>35</sup> Pasal 109 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Dalam anggaran dasar perseroan yang harus juga dimuat dalam akta pendiriannya, harus memuat sekurang-kurangnya nama dan tempat kedudukan Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan, jangka waktu berdirinya Perseroan, besarnya jumlah modal dasar, modal ditempatkan, dan modal disetor, jumlah saham, klasifikasi saham apabila ada berikut jumlah saham untuk tiap klasifikasi, hak-hak yang melekat pada setiap saham, dan nilai nominal setiap saham, nama jabatan dan jumlah anggota Direksi dan Dewan Komisaris, penetapan tempat dan tata cara penyelenggaraan RUPS, tata cara pengangkatan, penggantian, pemberhentian anggota Direksi dan Dewan Komisaris, serta tata cara penggunaan laba dan pembagian dividen. Anggaran dasar tersebut tidak boleh memuat ketentuan tentang penerimaan bunga tetap atas saham dan ketentuan tentang pemberian manfaat pribadi kepada pendiri atau pihak lain.<sup>36</sup> Anggaran dasar tersebut dapat diubah dengan ditetapkan oleh RUPS dan acaranya wajib dicantumkan dengan jelas dalam panggilan RUPS.<sup>37</sup>

Terkait dengan modal, modal dasar perseroan terdiri atas seluruh nilai nominal saham, tetapi tidak menutup kemungkinan Peraturan Perundang-undangan di bidang pasar modal mengatur modal Perseroan terdiri atas saham tanpa nilai nominal. Dengan berlakunya Perpu Cipta Kerja, besaran modal dasar perseroan ditentukan berdasarkan keputusan pendiri perseroan, menggantikan ketentuan jumlah minimum Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang sebelumnya diatur dalam Undang-Undang Perseroan Daerah.<sup>38</sup> Setidaknya 25% (dua puluh lima persen) dari modal dasar harus ditempatkan dan disetor penuh, dibuktikan dengan bukti penyetoran yang sah. Pengeluaran saham lebih lanjut yang dilakukan setiap kali untuk menambah modal yang ditempatkan harus disetor penuh. Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lainnya, dengan ketentuan jika penyetoran modal saham dilakukan dalam bentuk lain, penilaian setoran modal saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan harga pasar atau oleh ahli yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Penyetoran saham dalam bentuk benda tidak bergerak harus diumumkan dalam 1 (satu) Surat Kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyetoran saham tersebut.<sup>39</sup>

Modal perseroan dapat ditambah berdasarkan persetujuan RUPS. Kewenangan persetujuan tersebut dapat dilimpahkan kepada Dewan Komisaris guna menyetujui

---

<sup>36</sup> Pasal 15 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>37</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>38</sup> Pasal 109 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

<sup>39</sup> Pasal 33 dan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

pelaksanaan keputusan RUPS untuk jangka waktu paling lama satu tahun dan sewaktu-waktu dapat ditarik kembali oleh RUPS.<sup>40</sup> Selain penambahan, modal tersebut juga dapat dikurangi dengan keputusan RUPS yang sah apabila dilakukan dengan memperhatikan persyaratan ketentuan kuorum dan jumlah suara setuju untuk perubahan anggaran dasar sesuai ketentuan dalam Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar. Setelah RUPS memutuskan pengurangan modal tersebut, Direksi wajib memberitahukan keputusan kepada semua kreditor dengan mengumumkan dalam 1 (satu) atau lebih Surat Kabar dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal keputusan RUPS.<sup>41</sup>

Sebagai badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, dan melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, Direksi Perseroan wajib mengadakan dan menyimpan daftar pemegang saham, yang memuat sekurang-kurangnya nama dan alamat pemegang saham, jumlah, nomor, tanggal perolehan saham yang dimiliki pemegang saham, dan klasifikasinya dalam hal dikeluarkan lebih dari satu klasifikasi saham, jumlah yang disetor atas setiap saham, nama dan alamat dari orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai hak gadai atas saham atau sebagai penerima jaminan fidusia saham dan tanggal perolehan hak gadai atau tanggal pendaftaran jaminan fidusia tersebut, serta keterangan penyetoran saham dalam bentuk lain. Selain itu, Direksi Perseroan juga wajib mengadakan dan menyimpan daftar khusus yang memuat keterangan mengenai saham anggota Direksi dan Dewan Komisaris beserta keluarganya dalam Perseroan dan/atau pada Perseroan lain serta tanggal saham itu diperoleh. Kedua daftar tersebut juga mencatat setiap perubahan kepemilikan saham dan disediakan di tempat kedudukan perseroan, dengan tujuan agar para pemegang saham dapat melihat daftar tersebut dengan mudah.<sup>42</sup> Pecahan nilai nominal saham dapat ditentukan dalam anggaran dasar. Pemegang pecahan nilai nominal saham tidak diberikan hak suara perseorangan, kecuali pemegang pecahan nilai nominal saham, baik sendiri atau bersama pemegang pecahan nilai nominal saham lainnya yang klasifikasi sahamnya sama memiliki nilai nominal sebesar satu nominal saham dari klasifikasi tersebut.<sup>43</sup>

Rencana kerja tahunan perseroan disusun oleh Direksi sebelum dimulainya tahun buku yang akan datang dengan memuat juga anggaran tahunan perseroan untuk tahun buku yang akan datang. Rencana kerja tersebut disampaikan kepada Dewan Komisaris atau RUPS

---

<sup>40</sup> Pasal 41 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>41</sup> Pasal 44 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>42</sup> Pasal 50 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>43</sup> Pasal 54 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

sebagaimana ditentukan dalam anggaran dasar yang telah mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris atau RUPS, kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Perundang-undangan. Jika anggaran dasar menentukan rencana kerja harus mendapat persetujuan RUPS, maka rencana kerja tersebut terlebih dahulu harus ditelaah Dewan Komisaris.<sup>44</sup> Dalam hal Direksi tidak menyampaikan rencana kerja, rencana kerja tahun yang lampau diberlakukan dan berlaku juga bagi Perseroan yang rencana kerjanya belum memperoleh persetujuan sebagaimana ditentukan dalam anggaran dasar atau Peraturan Perundang-undangan.<sup>45</sup>

Direksi menyampaikan laporan tahunan kepada RUPS setelah ditelaah oleh Dewan Komisaris dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku Perseroan berakhir. Laporan tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat sekurang-kurangnya laporan keuangan yang terdiri atas sekurang-kurangnya neraca akhir tahun buku yang baru lampau dalam perbandingan dengan tahun buku sebelumnya yang diaudit, laporan laba rugi dari tahun buku yang bersangkutan yang diaudit, laporan arus kas, dan laporan perubahan ekuitas, serta catatan atas laporan keuangan tersebut, laporan mengenai kegiatan Perseroan, laporan pelaksanaan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan, rincian masalah yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan, laporan mengenai tugas pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku yang baru lampau, nama anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris, serta gaji dan tunjangan bagi anggota Direksi dan gaji atau honorarium dan tunjangan bagi anggota Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun yang baru lampau.<sup>46</sup> Laporan tahunan tersebut ditandatangani oleh semua anggota Direksi dan semua anggota Dewan Komisaris yang menjabat pada tahun buku yang bersangkutan dan disediakan di kantor Perseroan sejak tanggal panggilan RUPS untuk dapat diperiksa oleh pemegang saham.<sup>47</sup> Persetujuan laporan tahunan termasuk pengesahan laporan keuangan serta laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris dilakukan oleh RUPS.

Berkaitan dengan penggunaan laba, perseroan wajib menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun buku untuk cadangan apabila perseroan memiliki saldo laba yang positif. Penyisihan tersebut dilakukan sampai cadangan mencapai paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor. Jika cadangan belum mencapai

---

<sup>44</sup> Pasal 63 dan Pasal 64 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>45</sup> Pasal 65 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>46</sup> Pasal 66 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>47</sup> Pasal 67 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

jumlah tersebut, maka hanya boleh dipergunakan untuk menutup kerugian yang tidak dapat dipenuhi oleh cadangan lain.<sup>48</sup>

Sebagai Organ Perseroan yang memiliki wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar, RUPS diadakan di tempat kedudukan Perseroan atau di tempat Perseroan melakukan kegiatannya yang utama sebagaimana ditentukan dalam anggaran dasar.<sup>49</sup> RUPS terdiri atas RUPS tahunan yang wajib diadakan paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir dan RUPS lainnya yang dapat diadakan setiap waktu berdasarkan kebutuhan untuk kepentingan perseroan. Dalam RUPS tahunan, harus diajukan semua dokumen dari laporan tahunan Perseroan.<sup>50</sup> RUPS tahunan didahului dengan pemanggilan RUPS oleh Direksi atas permintaan 1 (satu) orang atau lebih pemegang saham yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu persepuluh) atau lebih dari jumlah seluruh saham dengan hak suara, kecuali anggaran dasar menentukan suatu jumlah yang lebih kecil atau Dewan Komisaris melalui Surat Tercatat disertai alasannya. Jangka waktu pemanggilan ini wajib dilakukan Direksi paling lambat 15 (lima belas hari) terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima. Jika Direksi tidak melakukan pemanggilan, maka permintaan penyelenggaraan RUPS diajukan kembali kepada Dewan Komisaris atau Dewan Komisaris yang melakukan pemanggilan sendiri RUPS, dengan jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari terhitung sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima. RUPS yang diselenggarakan Direksi berdasarkan panggilan RUPS membicarakan masalah yang berkaitan dengan alasan sebagaimana dimaksud pada Surat Tercatat dan mata acara rapat lainnya yang dipandang perlu oleh Direksi, sedangkan RUPS yang diselenggarakan Dewan Komisari berdasarkan panggilan RUPS hanya membicarakan masalah yang berkaitan dengan alasan sebagaimana dimaksud pada Surat Tercatat.<sup>51</sup>

Dalam forum RUPS, pemegang saham berhak memperoleh keterangan yang berkaitan dengan Perseroan dari Direksi dan/atau Dewan Komisaris, sepanjang berhubungan dengan mata acara rapat dan tidak bertentangan dengan kepentingan Perseroan. RUPS dalam mata acara lain-lain tidak berhak mengambil keputusan, kecuali semua pemegang saham hadir

---

<sup>48</sup> Pasal 70 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>49</sup> Pasal 76 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>50</sup> Pasal 78 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>51</sup> Pasal 79 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

dan/atau diwakili dalam RUPS dan menyetujui penambahan mata acara rapat. Keputusan atas mata acara rapat yang ditambahkan ini juga harus disetujui dengan suara bulat.<sup>52</sup>

Berkaitan dengan Direksi dan Dewan Komisaris perseroan, Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan, sedangkan Dewan Komisaris melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi. Direksi dan Dewan Komisaris perseroan terdiri atas satu orang anggota Direksi dan Dewan Komisaris atau lebih yang diangkat oleh RUPS, akan tetapi perseroan yang kegiatan usahanya berkaitan dengan menghimpun dan/atau mengelola dana Masyarakat atau menerbitkan surat pengakuan utang kepada Masyarakat wajib memiliki paling sedikit dua anggota Direksi dan Dewan Komisaris. Dalam hal anggota Direksi dan Dewan Komisaris lebih dari satu orang, maka pembagian tugas dan wewenang pengurusan di antara anggota Direksi dan Dewan Komisaris ditetapkan berdasarkan keputusan RUPS. Dalam hal RUPS tidak menetapkan pembagian tersebut, maka pembagian ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi dan Dewan Komisaris.<sup>53</sup> Yang dapat diangkat menjadi anggota Direksi dan Dewan Komisaris adalah orang perseorangan yang cakap melakukan perbuatan hukum, kecuali dalam waktu 5 (lima) tahun sebelum pengangkatannya pernah dinyatakan pailit, menjadi anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu Perseroan dinyatakan pailit, atau dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan.

Pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris untuk pertama kali dilakukan oleh pendiri perseroan dalam akta pendirian. Anggota Direksi dan Dewan Komisaris diangkat untuk jangka waktu tertentu dan dapat diangkat kembali, dengan tata cara pencalonan, pengangkatan, penggantian, pengunduran diri, dan pemberhentian diatur dalam anggaran dasar. Keputusan RUPS mengenai pengangkatan, penggantian, dan pemberhentian anggota Direksi dan Dewan Komisaris juga menetapkan saat mulai berlakunya pengangkatan, penggantian, dan pemberhentian tersebut. Jika RUPS tidak menetapkannya, maka pengangkatan, penggantian, dan pemberhentian anggota Direksi dan Dewan Komisaris tersebut berlaku sejak ditutupnya RUPS. Dalam hal terjadi pengangkatan, penggantian, dan pemberhentian anggota Direksi dan Dewan Komisaris, Direksi dan Dewan Komisaris wajib memberitahukan perubahan anggota Direksi dan Dewan Komisaris kepada Menteri untuk dicatat dalam daftar Perseroan dalam

---

<sup>52</sup> Pasal 75 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>53</sup> Pasal 92 dan Pasal 108 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal keputusan RUPS tersebut. Jika tidak, Menteri menolak setiap permohonan yang diajukan atau pemberitahuan yang disampaikan kepada Menteri oleh Direksi dan Dewan Komisaris yang belum tercatat dalam daftar Perseroan.<sup>54</sup>

Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk mengalihkan kekayaan bersih Perseroan yang terjadi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun buku atau jangka waktu yang lebih lama sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Perseroan atau menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak. Ketentuan ini tidak berlaku terhadap tindakan pengalihan atau penjaminan kekayaan Perseroan yang dilakukan oleh Direksi sebagai pelaksanaan kegiatan usaha Perseroan sesuai dengan anggaran dasarnya.<sup>55</sup>

Dalam anggaran dasar, pemberian wewenang kepada Dewan Komisaris untuk memberikan persetujuan atau bantuan kepada Direksi dalam melakukan perbuatan hukum tertentu dapat ditetapkan, meskipun apabila perbuatan hukum yang dimaksud dilaksanakan tanpa persetujuan Dewan Komisaris, perbuatan hukum tersebut tetap mengikat Perseroan sepanjang pihak lainnya dalam perbuatan hukum tersebut beritikad baik.<sup>56</sup> Selain itu, berdasarkan anggaran dasar atau keputusan RUPS, Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu dengan memberlakukan ketentuan mengenai hak, wewenang, dan kewajiban Direksi terhadap Perseroan dan pihak ketiga.<sup>57</sup>

Anggaran dasar perseroan dapat mengatur adanya 1 (satu) orang atau lebih komisaris independen dan 1 (satu) orang komisaris utusan. Komisaris independent diangkat berdasarkan keputusan RUPS dari pihak yang tidak terafiliasi dengan pemegang saham utama, anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris lainnya, sedangkan komisaris utusan merupakan anggota Dewan Komisaris yang ditunjuk berdasarkan keputusan rapat Dewan Komisaris. Tugas dan wewenang komisaris utusan ditetapkan dalam anggaran dasar Perseroan dengan

---

<sup>54</sup> Pasal 94 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>55</sup> Pasal 102 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>56</sup> Pasal 117 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>57</sup> Pasal 118 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah



ketentuan tidak bertentangan dengan tugas dan wewenang Dewan Komisaris dan tidak mengurangi tugas pengurusan yang dilakukan Direksi.<sup>58</sup>

Dalam hal pembubaran perseroan, dapat terjadi berdasarkan keputusan RUPS, karena jangka waktu berdirinya yang ditetapkan dalam anggaran dasar telah berakhir, berdasarkan penetapan pengadilan, dengan dicabutnya kepailitan berdasarkan putusan pengadilan niaga yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, harta pailit Perseroan tidak cukup untuk membayar biaya kepailitan, karena harta pailit Perseroan yang telah dinyatakan pailit berada dalam keadaan insolvensi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, atau karena dicabutnya izin usaha Perseroan sehingga mewajibkan Perseroan melakukan likuidasi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Pembubaran tersebut wajib diikuti dengan likuidasi yang dilakukan oleh likuidator atau kurator, dan berakibat Perseroan tidak dapat melakukan perbuatan hukum, kecuali diperlukan untuk membereskan semua urusan Perseroan dalam rangka likuidasi.<sup>59</sup>

### **3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja**

Undang-Undang Pemerintahan Daerah merupakan Undang-Undang induk yang mengatur segala hal penyelenggaraan pemerintahan daerah berdasarkan semangat otonomi daerah. Undang-Undang ini ditujukan untuk mendorong lebih terciptanya daya guna dan hasil guna penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dalam menyejahterakan masyarakat, baik melalui peningkatan pelayanan publik maupun melalui peningkatan daya saing Daerah. Perubahan ini bertujuan untuk memacu sinergi dalam berbagai aspek dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dengan Pemerintah Pusat.<sup>60</sup>

Pada saat Undang-Undang ini berlaku menggantikan dan mencabut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, beberapa Peraturan Perundang-undangan lainnya yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah, Pasal 157, Pasal 158 ayat (2) sampai dengan ayat (9), dan Pasal 159 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta Pasal 1 angka 4, Pasal 314 sampai dengan Pasal 412, Pasal 418 sampai dengan Pasal 421 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2014

---

<sup>58</sup> Pasal 120 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>59</sup> Pasal 142 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah

<sup>60</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah juga ikut turut dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.<sup>61</sup>

Undang-Undang Pemerintahan Daerah ini mengatur Badan Usaha Milik Daerah dalam Bab XII tentang BUMD, yang memuat Pasal 331 sampai Pasal 343. Undang-Undang ini memberikan ruang bagi daerah untuk mendirikan BUMD yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda) dalam bentuk Perusahaan Umum Daerah (Perumda) atau Perusahaan Perseroan Daerah (Perseroda). Tujuan pendirian BUMD ini adalah untuk memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian daerah pada umumnya, menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik dan potensi daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik, serta memperoleh laba dan/atau keuntungan. Dalam pendiriannya, BUMD tersebut harus didasarkan pada kebutuhan daerah dan kelayakan bidang usaha BUMD yang akan dibentuk.<sup>62</sup> Sumber modal BUMD tersebut terdiri atas penyertaan modal daerah, pinjaman, hibah, dan sumber modal lainnya yaitu kapitalisasi cadangan, keuntungan revolusi aset, dan agio saham. Penyertaan modal daerah yang dimaksud harus ditetapkan dengan Perda, dan selain untuk pembentukan BUMD, juga dapat dilakukan untuk penambahan modal. Bentuk penyertaan modal tersebut dapat berupa uang dan barang milik daerah. Barang tersebut akan dinilai sesuai nilai riil pada saat akan dijadikan penyertaan modal dengan melakukan penafsiran harga barang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.<sup>63</sup>

Seluruh modal BUMD yang berbentuk Perumda menjadi milik daerah yang tidak terbagi atas saham. Maka dari itu, Perumda yang dimiliki oleh beberapa daerah harus berubah menjadi Perseroda.<sup>64</sup>

Berkaitan dengan laba Perumda, laba tersebut ditetapkan oleh kepala daerah sebagai pemilik modal sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Laba Perumda tersebut disetor ke kas daerah dan menjadi hak daerah setelah disahkan oleh kepala daerah. Peruntukan laba perusahaan umum daerah ini dapat berbentuk investasi kembali (*reinvestment*) berupa penambahan, peningkatan dan perluasan

---

<sup>61</sup> Pasal 409 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>62</sup> Pasal 331 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>63</sup> Pasal 332 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>64</sup> Pasal 334 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

sarana prasarana pelayanan fisik dan nonfisik, serta untuk meningkatkan kualitas, kuantitas, dan kontinuitas pelayanan umum, pelayanan dasar, dan usaha perintisan.<sup>65</sup>

Perumda dapat dibubarkan melalui peraturan daerah. Seluruh kekayaan Perumda yang telah dibubarkan menjadi hak daerah dan dikembalikan kepada daerah. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembubaran, diamanatkan oleh Undang-Undang ini untuk diatur dalam peraturan pemerintah.<sup>66</sup>

Di sisi lain, Perseroda adalah BUMD yang berbentuk Perseroan Daerah yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh satu daerah. Perseroda harus ditetapkan dengan Perda, lalu pembentukan badan hukumnya dilakukan berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai Perseroan Daerah. Berbeda dengan Perumda yang seluruh modalnya menjadi milik daerah yang tidak terbagi atas saham, jika pemegang saham Perseroda terdiri atas beberapa daerah dan bukan daerah, salah satu daerah merupakan pemegang saham mayoritas.<sup>67</sup>

Perseroda dapat dibubarkan, dengan Kekayaan Daerah hasil pembubaran yang menjadi hak daerah dikembalikan kepada daerah. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembubaran, diamanatkan oleh Undang-Undang ini untuk diatur dalam peraturan pemerintah.<sup>68</sup>

Baik BUMD yang berbentuk Perumda maupun Perseroda, pengelolaan keduanya paling sedikit harus memenuhi beberapa unsur, yang terdiri dari tata cara penyertaan modal, organ dan kepegawaian, tata cara evaluasi, tata kelola perusahaan yang baik, perencanaan, pelaporan, pembinaan, pengawasan, kerjasama, penggunaan laba, penugasan pemerintah daerah, pinjaman, satuan pengawas intern, komite audit, dan komite lainnya, penilaian tingkat kesehatan, restrukturisasi, privatisasi, perubahan bentuk hukum, kepailitan, dan penggabungan, peleburan, dan pengambilalihan.<sup>69</sup>

Dalam hal penyelenggaraan BUMD dalam rangka memanfaatkan potensi daerah masing-masing untuk mendapatkan keuntungan dan meningkatkan kemampuan perekonomian

---

<sup>65</sup> Pasal 336 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>66</sup> Pasal 338 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>67</sup> Pasal 339 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>68</sup> Pasal 342 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

<sup>69</sup> Pasal 343 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

daerahnya, Undang-Undang Pemerintahan Daerah ini menjadi dasar hukum tertinggi bagi daerah.

#### **4. Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri**

Peraturan Pemerintah Kawasan Industri ditetapkan dalam rangka pelaksanaan Pasal 63 ayat (5) dan Pasal 108 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian. Pembangunan Industri merupakan salah satu pilar utama pembangunan perekonomian nasional, yang diarahkan dengan menerapkan prinsip-prinsip pembangunan Industri yang berkelanjutan yang didasarkan pada aspek pembangunan ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan hidup. Saat ini pembangunan Industri sedang dihadapkan pada persaingan global yang sangat berpengaruh terhadap perkembangan Industri nasional. Peningkatan daya saing Industri merupakan salah satu pilihan yang harus dilakukan agar produk Industri nasional mampu bersaing di dalam negeri maupun luar negeri. Langkah-langkah dalam rangka peningkatan daya saing dan daya tarik investasi yakni terciptanya iklim usaha yang kondusif, efisiensi, kepastian hukum, dan pemberian fasilitas fiskal serta kemudahan-kemudahan lain dalam kegiatan usaha Industri, yang antara lain dengan tersedianya lokasi Industri yang memadai yang berupa Kawasan Industri. Dibentuknya Peraturan Pemerintah Kawasan Industri ini bertujuan untuk mencapai peningkatan tersebut.<sup>70</sup>

Kawasan Industri dibangun sebagai infrastruktur industri untuk mendukung kegiatan industri. Pembangunan tersebut dilaksanakan di Kawasan Peruntukan Industri (KPI) sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTWT) dan bertujuan untuk mempercepat penyebaran dan pemerataan pembangunan industri, meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan, meningkatkan daya saing investasi dan daya saing industri, dan memberikan kepastian lokasi sesuai tata ruang.<sup>71</sup>

Pembangunan dan Pengelolaan Kawasan Industri dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk badan hukum dan didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia serta telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI). Bentuk badan usaha tersebut dapat berupa BUMN atau BUMD, Koperasi, atau Perseroan Daerah.<sup>72</sup> Sesuai dengan kewenangan masing-masing, pada Kawasan Industri tersebut, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menyediakan infrastruktur industri dan infrastruktur penunjang. Infrastruktur industri

---

<sup>70</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri

<sup>71</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri

<sup>72</sup> Pasal 6 dan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri

paling sedikit meliputi jaringan energi dan kelistrikan, jaringan telekomunikasi, jaringan sumber daya air dan jaminan pasokan air baku, sanitasi, dan jaringan transportasi. Infrastruktur penunjang paling sedikit meliputi perumahan, pendidikan dan pelatihan, penelitian dan pengembangan, kesehatan, pemadam kebakaran, dan tempat pembuangan sampah.<sup>73</sup> Sedangkan bagi Perusahaan Kawasan Industri, wajib menyediakan infrastruktur dasar yang paling sedikit meliputi instalasi pengolahan air baku, instalasi pengolahan air limbah, saluran drainase, instalasi penerangan jalan, dan jaringan jalan.<sup>74</sup> Terkait Pengelolaan Kawasan Industri, Perusahaan Kawasan Industri dapat menunjuk pihak lain untuk melakukan Pengelolaan tersebut tanpa mengurangi tanggung jawab Perusahaan Kawasan Industri yang bersangkutan.<sup>75</sup>

Kewajiban Perusahaan Kawasan Industri meliputi menyediakan lahan bagi kegiatan industri kecil dan industri menengah dengan luasan lahan yang ditetapkan dari luas kavling industri oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah, serta memiliki Tata Tertib Kawasan Industri yang paling sedikit memuat informasi mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, ketentuan yang berkaitan dengan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup sesuai hasil studi Analisis Dampak Lingkungan, Rencana Pengelolaan Lingkungan dan Rencana Pemantauan Lingkungan, ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang terkait, dan ketentuan lain yang ditetapkan oleh pengelola Kawasan Industri.<sup>76</sup>

Sebagai Perusahaan Kawasan Industri di Kawasan Industri Pulogadung, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung telah turut menaati Peraturan Pemerintah ini.

## **5. Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah**

Peraturan Pemerintah BUMD ini dibentuk untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan di Pasal 331 ayat (6), Pasal 335 ayat (2), Pasal 336 ayat (5), Pasal 337 ayat (2), Pasal 338 ayat (4), Pasal 340 ayat (2), Pasal 342 ayat (3) dan Pasal 343 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Selain itu, dengan dicabutnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah, Peraturan Pemerintah BUMD ini diperlukan untuk mengisi kekosongan hukum terkait pengaturan mengenai BUMD.

---

<sup>73</sup> Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri

<sup>74</sup> Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri

<sup>75</sup> Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri

<sup>76</sup> Pasal 34 dan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri

Beberapa hal yang mendorong perlunya dasar hukum pengelolaan BUMD antara lain, BUMD dianggap masih belum memiliki etos kerja, terlalu birokratis, tidak efisien, kurang memiliki orientasi pasar, tidak memiliki reputasi yang baik, rendahnya profesionalisme, dan masih banyaknya pemerintah daerah yang dinilai melakukan intervensi secara berlebihan terhadap Badan Usaha Milik Daerah, serta ketidakjelasan antara usaha menghasilkan profit di satu sisi, dan dituntut untuk memiliki fungsi sosial terhadap masyarakat di sisi lain, sehingga berkonsekuensi pada tidak fokusnya Badan Usaha Milik Daerah terhadap misi dan tujuan utamanya. Padahal keberadaan Badan Usaha Milik Daerah ini diharapkan mempunyai peran strategis dalam membantu dan menopang pembangunan daerah, pelaksana pelayanan publik, penyeimbang kekuatan pasar, dan diharapkan untuk turut membantu pengembangan usaha kecil dan menengah, serta berfungsi sebagai salah satu penyumbang bagi penerimaan daerah, baik dalam bentuk pajak, deviden, maupun hasil privatisasi.<sup>77</sup>

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Pemerintah ini meliputi kewenangan dan posisi kepala daerah pada BUMD, pendirian, modal, organ dan kepegawaian, satuan pengawas intern, komite audit dan komite lainnya, perencanaan, operasional dan pelaporan, tata kelola perusahaan yang baik, pengadaan barang dan jasa, kerjasama, pinjaman, penggunaan laba, anak perusahaan, penugasan pemerintah kepada BUMD, evaluasi, restrukturisasi, dan privatisasi, penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pembubaran BUMD, kepailitan, pembinaan dan pengawasan, dan pengaturan tentang asosiasi BUMD.

Kewenangan dan posisi kepala daerah atas BUMD diatur pada Bab II tentang Kebijakan BUMD, yang memuat Pasal 2 dan Pasal 3. Kepala daerah mewakili Pemerintah Daerah dalam kepemilikan kekayaan daerah yang dipisahkan pada Perumda sebagai Pemilik modal dan/atau Perseroda sebagai pemegang saham. Sebagai pemilik modal BUMD yang berbentuk Perumda, bentuk pelaksanaan wewenang tersebut berupa penyertaan modal, subsidi, penugasan, penggunaan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pembinaan dan pengawasan terhadap penyertaan modal pada BUMD. Sedangkan sebagai pemegang saham pada BUMD yang berbentuk Perseroda, kepala daerah mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan yang dilimpahkan kepada pejabat perangkat daerah. Pelimpahan kewenangan tersebut dapat dalam hal perubahan anggaran dasar, pengalihan aset tetap, kerja sama, investasi dan pembiayaan termasuk pembentukan anak perusahaan dan/atau penyertaan modal, penyertaan modal pemerintah daerah yang bersumber dari modal kapitalisasi cadangan,

---

<sup>77</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

keuntungan revaluasi aset, dan agio saham, pengangkatan dan pemberhentian dewan pengawas, komisaris, dan direksi, penghasilan dewan pengawas, komisaris dan direksi, penetapan penggunaan laba, pengesahan laporan tahunan, penggabungan, pemisahan, peleburan, pengambilalihan, dan pembubaran BUMD, dan jaminan aset berjumlah lebih dari 50% dari jumlah kekayaan bersih BUMD dalam 1 (satu) transaksi atau lebih.<sup>78</sup>

Dalam hal pendirian BUMD, Peraturan Pemerintah BUMD ini kembali menegaskan bahwa daerah dapat mendirikan BUMD yang ditetapkan dengan Perda dan berbentuk Perumda atau Perseroda. Dua bentuk BUMD ini memiliki beberapa perbedaan, terkait kedudukannya sebagai badan hukum, modal, kekhususan tujuan, dan substansi Perda sebagai dasar pendirian. Pertama, kedudukan Perumda sebagai badan hukum diperoleh saat Perda yang mengatur mengenai pendirian Perumda tersebut mulai berlaku, sedangkan status badan hukum Perseroda diperoleh sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Perseroan Daerah.<sup>79</sup> Kedua, modal Perumda keseluruhannya dimiliki oleh satu daerah dan tidak terbagi atas saham, sedangkan modal Perseroda terbagi atas saham yang seluruhnya atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) dimiliki oleh satu daerah. Ketiga, Perumda diprioritaskan dalam rangka penyelenggaraan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai dengan kondisi, karakteristik dan potensi daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik, sedangkan Perseroda merujuk pada Peraturan Perundang-undangan tentang Perseroan Daerah. Keempat, materi muatan Perda pendirian Perumda memuat paling sedikit tentang nama dan tempat kedudukan, maksud dan tujuan, kegiatan usaha, jangka waktu berdiri, besarnya modal dasar dan modal disetor, tugas dan wewenang dewan pengawas dan direksi, serta penggunaan laba, kecuali perusahaan umum daerah pendiriannya dilakukan dengan mengalihkan tugas dan fungsi perangkat daerah, maka juga memuat ketentuan pengalihan seluruh atau sebagian kekayaan daerah menjadi kekayaan daerah yang dipisahkan, dan/atau pengalihan seluruh atau sebagian hak dan kewajiban perangkat daerah atau unit kerja menjadi hak dan kewajiban perusahaan umum daerah yang didirikan. Sedangkan Perda yang menjadi dasar pendirian Perseroda memuat setidaknya nama dan tempat kedudukan, maksud dan tujuan, kegiatan usaha, jangka waktu berdiri, dan besarnya modal dasar.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>79</sup> Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>80</sup> Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

Terkait permodalan, BUMD mendapatkan modal dari penyertaan modal daerah yang dapat bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau konversi dari pinjaman, pinjaman yang bersumber dari daerah, BUMD lainnya, dan/atau sumber lain yang sesuai dengan ketentuan perUndang-Undangan, hibah yang dapat bersumber dari pemerintah pusat, daerah, BUMD lainnya, dan/atau sumber lain yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, dan sumber modal lainnya yang dapat bersumber dari kapitalisasi cadangan, keuntungan revaluasi aset, dan agio saham.<sup>81</sup>

Materi pengaturan mengenai organ dan pegawai Perumda memiliki organ yang terdiri atas kepala daerah yang mewakili pemerintah daerah dalam kepemilikan kekayaan daerah yang dipisahkan pada perusahaan umum daerah sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dan memegang segala kewenangan (KPM), dewan pengawas, dan direksi. Perseroan memiliki organ yang terdiri atas komisaris, direksi, dan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), yang di dalamnya adalah kepala daerah mewakili daerah selaku pemegang saham perusahaan perseroan daerah. KPM tidak bertanggung jawab atas kerugian perusahaan umum daerah apabila dapat membuktikan beberapa hal, yaitu tidak mempunyai kepentingan pribadi baik langsung maupun tidak langsung, tidak terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh perusahaan umum daerah, dan/atau tidak terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung menggunakan kekayaan perusahaan umum daerah secara melawan hukum.<sup>82</sup>

Status keanggotaan atau kepengurusan dewan pengawas dan anggota komisaris sebagai organ perusahaan dapat terdiri dari unsur independen dan unsur lainnya sesuai dengan ketentuan perUndang-Undangan, misalnya pejabat pemerintah pusat dan pejabat pemerintah daerah yang tidak bertugas melaksanakan pelayanan publik.<sup>83</sup> Anggota dewan pengawas diangkat oleh KPM, dan anggota komisaris diangkat oleh RUPS untuk masa jabatan paling lama 4 (empat) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan, dengan syarat-syarat yang telah ditentukan secara terperinci dalam peraturan pemerintah ini. Proses pengangkatan dewan pengawas atau direksi tersebut dilakukan melalui seleksi yang sekurang-kurangnya dalam bentuk uji kelayakan dan kepatutan yang dilakukan oleh tim atau lembaga profesional. Dewan pengawas dan komisaris ini bertugas masing-masing untuk melakukan pengawasan terhadap perusahaan umum daerah dan perusahaan perseroan daerah, serta mengawasi dan memberi nasihat kepada direksi dalam menjalankan pengurusan. Anggota

---

<sup>81</sup> Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>82</sup> Pasal 31 dan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>83</sup> Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah



dewan pengawas diberhentikan oleh KPM dan anggota komisaris diberhentikan oleh RUPS apabila yang bersangkutan tidak dapat melaksanakan tugas, tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau ketentuan anggaran dasar, terlibat dalam tindakan kecurangan yang mengakibatkan kerugian pada BUMD, negara, dan/atau daerah, dinyatakan bersalah dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, mengundurkan diri, tidak lagi mematuhi persyaratan sebagai anggota dewan pengawas atau anggota komisaris sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, dan/atau tidak terpilih lagi dalam hal adanya perubahan kebijakan pemerintah daerah seperti restrukturisasi, likuidasi, akuisisi, dan pembubaran BUMD.<sup>84</sup>

Pada setiap BUMD, dibentuk satuan pengawas intern yang merupakan pengawas intern perusahaan, dengan dipimpin oleh seorang kepala yang bertanggung jawab kepada direktur utama. Pengangkatan kepala tersebut dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan dari dewan pengawas atau komisaris. Satuan pengawas intern ini mempunyai tugas untuk membantu direktur utama dalam melaksanakan pemeriksaan operasional dan keuangan perusahaan, menilai pengendalian, pengelolaan, dan pelaksanaannya pada perusahaan, dan memberikan saran perbaikan, memberikan keterangan tentang hasil pemeriksaan atau hasil pelaksanaan tugas satuan pengawas intern kepada direktur utama, dan memonitor tindak lanjut atas hasil pemeriksaan yang telah dilaporkan. Laporan pemeriksaan dari satuan pengawas intern ini akan ditindaklanjuti dalam rapat direksi untuk kemudian diambil langkah yang diperlukan atas segala sesuatu yang dikemukakan dalam setiap laporan hasil pemeriksaan tersebut.<sup>85</sup>

Adapun komite audit dan komite lainnya dibentuk oleh dewan pengawas atau komisaris yang bekerja secara kolektif dan berfungsi membantu dewan pengawas atau komisaris dalam melaksanakan tugas pengawasan. Komite audit dan komite lainnya ini beranggotakan unsur independen dipimpin oleh seorang anggota dewan pengawas atau anggota komisaris. Tugas komite audit yaitu membantu dewan pengawas atau komisaris dalam memastikan efektivitas sistem pengendalian intern dan efektivitas pelaksanaan tugas eksternal auditor, menilai pelaksanaan kegiatan serta hasil audit yang dilaksanakan oleh satuan pengawas intern maupun auditor eksternal, memberikan rekomendasi mengenai penyempurnaan sistem pengendalian manajemen serta pelaksanaannya, memastikan telah terdapat prosedur reviu yang memuaskan terhadap segala informasi yang dikeluarkan perusahaan, melakukan identifikasi terhadap hal yang memerlukan perhatian dewan pengawas atau komisaris, dan melaksanakan tugas lain

---

<sup>84</sup> Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>85</sup> Bab VI Bagian Kesatu Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

yang terkait dengan pengawasan yang diberikan oleh dewan pengawas atau komisaris. Dalam hal keuangan BUMD tidak mampu membiayai pelaksanaan tugas komite audit dan komite lainnya, BUMD tersebut dapat tidak membentuk komite audit dan komite lainnya, dengan fungsi komite audit dan komite lainnya tersebut dilaksanakan oleh satuan pengawas intern.<sup>86</sup>

Terkait pengaturan tentang penggunaan laba, bagi Perumda, penggunaan laba perusahaan diatur dalam anggaran dasar yang digunakan untuk pemenuhan dana cadangan, peningkatan kuantitas, kualitas, dan kontinuitas pelayanan umum, pelayanan dasar, dan usaha perintisan perusahaan umum daerah yang bersangkutan, deviden yang menjadi hak daerah, tantiem untuk anggota direksi dan dewan pengawas, bonus untuk pegawai, dan/atau penggunaan laba lainnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.<sup>87</sup> Sedangkan penggunaan laba bagi Perseroda menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan tentang Perseroan Daerah. Baik Perumda maupun Perseroda diharuskan untuk melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan dengan cara menyisihkan sebagian laba bersih yang diprioritaskan untuk keperluan pembinaan usaha mikro, usaha kecil, dan koperasi.<sup>88</sup>

BUMD dapat membentuk anak perusahaan yang dapat bermitra dengan BUMN atau BUMD lain, dan/atau badan usaha swasta yang berbadan hukum Indonesia. Syarat pembentukan anak perusahaan tersebut yaitu disetujui oleh KPM atau RUPS, minimal kepemilikan saham 70% (tujuh puluh persen) dan sebagai pemegang saham pengendali, laporan keuangan selama 3 (tiga) tahun terakhir dalam keadaan sehat, memiliki bidang usaha yang menunjang bisnis utama, dan tidak boleh melakukan penyertaan modal berupa tanah dari BUMD yang berasal dari penyertaan modal daerah.<sup>89</sup>

Pemerintah daerah dimungkinkan untuk memberikan penugasan tertentu kepada BUMD untuk mendukung dan menunjang perekonomian daerah dan menyelenggarakan fungsi kemanfaatan umum dengan tetap memperhatikan maksud dan tujuan BUMD.<sup>90</sup>

Berkaitan dengan evaluasi, BUMD dilakukan evaluasi dengan cara membandingkan antara target dan realisasi sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sekali. Evaluasi tersebut sekurang-kurangnya terkait dengan penilaian kinerja, penilaian tingkat kesehatan, dan

---

<sup>86</sup> Bab VI Bagian Kedua Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>87</sup> Pasal 100 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>88</sup> Pasal 106 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>89</sup> Pasal 107 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

<sup>90</sup> Pasal 108 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

penilaian pelayanan. Berkaitan dengan restrukturisasi, dilakukan dengan maksud untuk menyehatkan BUMD agar dapat beroperasi secara efisien, akuntabel, transparan, dan profesional, dengan memperhatikan efisiensi biaya, manfaat, dan resiko. Cakupan restrukturisasi meliputi regulasi dan/atau perusahaan, baik secara internal yang mencakup keuangan, manajemen, operasional, sistem dan prosedur, maupun dengan penataan hubungan fungsional antara pemerintah daerah dan BUMD.<sup>91</sup>

Pengaturan tentang penggabungan, peleburan, pengambilalihan, dan pembubaran BUMD diatur dalam Bab XII. Penggabungan dalam peraturan ini memberikan payung hukum bagi 2 (dua) atau lebih perusahaan untuk menjadi satu perusahaan. Berikut juga adanya kemungkinan pembubaran perusahaan yang ditetapkan dengan peraturan daerah sehingga kekayaan hasil pembubaran dikembalikan kepada daerah. Indikator atau tolok ukur penggabungan, peleburan, pengambilalihan dan pembubaran dilakukan berdasarkan hasil analisis investasi, penilaian tingkat kesehatan dan hasil evaluasi BUMD.

Uraian mengenai substansi dalam Peraturan Pemerintah BUMD di atas menunjukkan bahwa materi pengaturannya cukup terperinci dan lengkap sebagai pedoman bagi pemerintah daerah dalam pendirian dan pengurusan BUMD. Maka demikian, pembentukan Peraturan Daerah ini ditujukan untuk menindaklanjuti Peraturan Pemerintah tersebut.

#### **6. Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2022 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa**

Peraturan Pemerintah tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa ini dibuat untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (a) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara. Pengaturan ini ditujukan untuk memperkuat struktur permodalan dan meningkatkan kapasitas usaha Perusahaan Perseroan PT Danareksa dengan melakukan penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke dalam modal saham Perusahaan Perseroan PT Danareksa yang berasal dari pengalihan seluruh saham Seri B dan saham Seri C milik Negara Republik Indonesia pada Perusahaan Perseroan PT Nindya Karya, seluruh saham Seri B milik Negara Republik Indonesia pada Perusahaan Perseroan PT Kliring Berjangka Indonesia, Perusahaan Perseroan PT Kawasan Industri Medan, Perusahaan Perseroan PT

---

<sup>91</sup> Pasal 113 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah

Kawasan Industri Wijayakusuma, Perusahaan Perseroan PT Kawasan Industri Makassar, Perusahaan Perseroan PT Kawasan Berikat Nusantara, Perusahaan Perseroan PT Penerbitan dan Percetakan Balai Pustaka, dan Perusahaan Perseroan PT Perusahaan Pengelola Aset, serta pengalihan seluruh saham milik Negara Republik Indonesia pada PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung dan PT Surabaya Industrial Estate Rungkut.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah ini menyebutkan bahwa negara melakukan penambahan penyertaan modal negara sebanyak 100.000 (seratus ribu) saham kepada PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung, yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh negara. Dengan demikian, keberadaan negara sebagai pemegang saham di PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung menciptakan suatu kebutuhan untuk menetapkan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai Perseroan Daerah.

#### **7. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah**

Peraturan Daerah DKI Jakarta tentang Pengelolaan Keuangan ini disusun untuk menyempurnakan pengaturan Pengelolaan Keuangan Daerah yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah yang masih mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006. Penyempurnaan pengaturan tersebut juga dilakukan untuk menjaga 3 (tiga) pilar tata Pengelolaan Keuangan Daerah yang baik, yaitu transparansi, akuntabilitas, dan partisipatif. Perda ini mencakup pengaturan mengenai perencanaan dan penganggaran, pelaksanaan dan penatausahaan, dan pertanggungjawaban keuangan Daerah.

Salah satu hal yang diatur dalam Perda ini adalah terkait Pembiayaan Daerah, yang terdiri atas Penerimaan Pembiayaan dan Pengeluaran Pembiayaan. Penerimaan Pembiayaan bersumber dari SiLPA, pencairan Dana Cadangan, hasil penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan, penerimaan Pinjaman Daerah, penerimaan kembali Pemberian Pinjaman Daerah; dan/atau penerimaan Pembiayaan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan Pengeluaran Pembiayaan digunakan untuk Pembiayaan pembayaran cicilan pokok utang yang jatuh tempo, penyertaan modal daerah, pembentukan Dana Cadangan, Pemberian Pinjaman Daerah, dan/atau Pengeluaran Pembiayaan lainnya sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>92</sup> Berdasarkan Peraturan Pemerintah BUMD, mayoritas saham Perseroda dimiliki oleh Daerah. Kepemilikan saham tersebut dapat dilaksanakan melalui penyertaan modal daerah.

Pasal 69 Perda ini kemudian menyatakan bahwa pemerintah dapat melakukan penyertaan modal pada BUMD dan/atau BUMN apabila jumlah yang akan disertakan dalam tahun anggaran berkenaan telah ditetapkan dalam Perda mengenai penyertaan modal daerah bersangkutan dan kemudian dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menindaklanjuti ketentuan tersebut, Peraturan Pemerintah tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa telah memenuhi ketentuan yang dibutuhkan terkait penyertaan modal daerah yang dibutuhkan untuk mendirikan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).

#### **8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 37 Tahun 2018 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Dewan Pengawas atau Anggota Komisaris dan Anggota Direksi Badan Usaha Milik Daerah**

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Dewan Pengawas atau Anggota Komisaris dan Anggota Direksi Badan Usaha Milik Daerah ini dibuat untuk melaksanakan ketentuan Pasal 39 dan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah. Pengaturan lebih spesifik ini ditujukan sebagai upaya untuk mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik dalam pengangkatan dan pemberhentian anggota Dewan Pengawas atau anggota Komisaris dan anggota Direksi. Beberapa materi muatan dalam peraturan ini meliputi penyerahan kewenangan, dewan pengawas dan komisaris, direksi, informasi pelaksanaan seleksi, dan pendanaan.

Berkaitan dengan penyerahan kewenangan, KPM melalui keputusannya menyerahkan kewenangan kepada kepala daerah selaku penyelenggara pemerintahan daerah, dan RUPS melalui keputusannya menyerahkan kewenangan kepada kepala daerah sebagai pemegang saham terbesar dan/atau daerah yang menginisiasi peraturan daerah mengenai pendirian BUMD. Penyerahan kepada kepala daerah tersebut dilakukan untuk melaksanakan seleksi

---

<sup>92</sup> Pasal 61 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah

anggota dewan pengawas atau anggota komisaris dan anggota direksi yang masa jabatannya berakhir dan/atau dalam hal terjadi kekosongan jabatan. Karena itu, penyerahan kewenangan berakhir pada saat seleksi selesai dilakukan.<sup>93</sup>

Permendagri ini kemudian mengatur mengenai ketentuan teknis mekanisme seleksi dewan pengawas dan komisaris. Setelah melalui proses pemilihan melalui seleksi, anggota dewan pengawas yang lolos proses seleksi diangkat oleh KPM, sedangkan anggota komisaris diangkat oleh RUPS. Tahapan seleksi tersebut yaitu seleksi administrasi, uji kelayakan dan kepatutan dengan indikator pengalaman mengelola perusahaan, keahlian, integritas dan etika, kepemimpinan, pemahaman atas penyelenggaraan pemerintahan daerah, dan kemauan yang kuat dan dedikasi tinggi, serta wawancara akhir.<sup>94</sup> Seleksi dilaksanakan oleh panitia seleksi yang berjumlah ganjil dan paling sedikit beranggotakan perangkat daerah dan unsur independen dan/atau perguruan tinggi yang ditetapkan dengan keputusan kepala daerah. Tugas panitia seleksi ini adalah menentukan jadwal waktu pelaksanaan, melakukan penjaringan bakal calon, membentuk tim atau menunjuk lembaga profesional untuk melakukan uji kelayakan dan kepatutan, menetapkan hasil penilaian, menetapkan calon anggota dewan pengawas atau anggota komisaris, dan menindaklanjuti calon anggota dewan pengawas atau anggota komisaris terpilih untuk diproses lebih lanjut menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan/atau kebijakan pemerintah.<sup>95</sup> Pelaksanaan setiap tahapan seleksi diinformasikan oleh pemerintah daerah melalui media massa lokal/nasional dan/atau elektronik, dan terdiri dari penjaringan, hasil seleksi administrasi, dan hasil uji kelayakan dan kepatutan. Pendanaan penyelenggaraan seleksi dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau Badan Usaha Milik Daerah.<sup>96</sup>

Permendagri ini semakin menegaskan bahwa mekanisme, prosedur, dan tata cara pengelolaan Badan Usaha Milik Daerah telah diatur secara terperinci melalui Peraturan Perundang-undangan yang berlaku secara nasional. Daerah kemudian menjalankan dan

---

<sup>93</sup> Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 37 Tahun 2018 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Dewan Pengawas atau Anggota Komisaris dan Anggota Direksi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>94</sup> Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 37 Tahun 2018 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Dewan Pengawas atau Anggota Komisaris dan Anggota Direksi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>95</sup> Pasal 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 37 Tahun 2018 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Dewan Pengawas atau Anggota Komisaris dan Anggota Direksi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>96</sup> Pasal 56 dan 57 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 37 Tahun 2018 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Dewan Pengawas atau Anggota Komisaris dan Anggota Direksi Badan Usaha Milik Daerah

mengaktualisasikan materi muatan dalam Permendagri ini dengan dikorelasikan pada potensi daerah masing-masing.

## **9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah**

Permendagri tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran (RKA), Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah ini ditetapkan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 90, Pasal 94 ayat (9), Pasal 96 ayat (7), Pasal 97 ayat (9) dan Pasal 111 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah.

Permendagri ini menjelaskan bahwa Penyusunan Rencana Bisnis dilakukan oleh Direksi BUMD, baik untuk BUMD yang baru didirikan maupun yang telah berdiri, bersama jajaran perusahaan. Rencana Bisnis yang hendak dicapai tersebut wajib disusun dalam jangka waktu 5 (lima) tahun berdasarkan anggaran dasar dengan itu memperhatikan aspirasi para pemangku kepentingan, disetujui bersama oleh Dewan Pengawas atau Komisaris, dan disahkan oleh KPM dan RUPS. Dalam hal adanya rencana penyertaan modal atau pengurangan modal dari Pemerintah Daerah, Rencana Bisnis tersebut harus disesuaikan dengan Perda tentang Penyertaan Modal dan hasil analisis investasi yang disusun oleh Pemerintah Daerah.<sup>97</sup> Permendagri ini juga menyebutkan bahwa Rencana Bisnis merupakan dasar perjanjian kontrak kinerja Direksi. Tujuan disusunnya Rencana Bisnis adalah untuk menunjukkan gambaran mengenai bisnis BUMD kepada para pemangku kepentingan, memberikan pedoman bagi pihak manajemen BUMD dalam mengelola BUMD, menentukan strategi bisnis, mengarahkan pengurus BUMD fokus pada tujuan BUMD, membantu menghadapi persaingan usaha, dan menarik investor dan kreditor. Dalam penyusunannya, Direksi harus memperhatikan asas perusahaan yang sehat, prinsip kehati-hatian, penerapan manajemen risiko, dan faktor yang mempengaruhi operasional BUMD.<sup>98</sup> Bagi BUMD yang telah berdiri, Rencana Bisnis paling sedikit memuat evaluasi hasil Rencana Bisnis atau dokumen pengelolaan sebelumnya, kondisi BUMD saat ini, asumsi yang dipakai dalam penyusunan Rencana Bisnis, dan penetapan visi, misi, sasaran, strategi, kebijakan, dan program kerja. Sedangkan bagi BUMD yang baru

---

<sup>97</sup> Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>98</sup> Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah

didirikan, Rencana Bisnis paling sedikit memuat asumsi yang dipakai dalam penyusunan Rencana Bisnis dan penetapan visi, misi, sasaran, strategi, kebijakan, dan program kerja.<sup>99</sup>

Terkait dengan RKA, Direksi wajib menyusun RKA BUMD yang merupakan penjabaran tahunan dari Rencana Bisnis bersama jajaran perusahaan dan disetujui bersama oleh Dewan Pengawas atau Komisaris, dan kemudian disahkan oleh KPM atau RUPS. Dalam hal adanya rencana penyertaan modal atau pengurangan modal dari Pemerintah Daerah, RKA BUMD juga harus disesuaikan dengan rencana pembiayaan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. RKA BUMD merupakan salah satu instrumen untuk mengukur kinerja BUMD, kinerja pengurus dan kinerja pegawai yang berkenaan.<sup>100</sup> Direksi diharuskan menyampaikan rancangan RKA BUMD kepada Dewan Pengawas atau Komisaris untuk disetujui paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak disampaikan, dengan isian RKA BUMD tersebut paling sedikit memuat rencana rinci program kerja dan anggaran tahunan.<sup>101</sup> Terhadap rancangan RKA tersebut, Dewan Pengawas atau Komisaris dapat melakukan penolakan dan meminta Direksi menyempurnakan rancangan RKA BUMD sesuai hasil penelaahan dalam kurun waktu 15 (lima belas) hari kerja. Jika dalam waktu 15 hari kerja, Dewan Pengawas atau Komisaris tidak menyetujui rancangan RKA BUMD, maka rancangan RKA BUMD tersebut dianggap telah disetujui. Rancangan RKA BUMD yang telah disetujui atau yang dianggap telah disetujui kemudian disampaikan kepada KPM atau RUPS, OJK, dan dapat disampaikan kepada Kementerian/lembaga non kementerian sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.<sup>102</sup>

Dewan Pengawas dan Komisaris membuat laporan yang terdiri dari laporan triwulan dan laporan tahunan yang disampaikan kepada KPM atau RUPS, sedangkan Direksi membuat laporan yang terdiri dari laporan triwulan dan laporan tahunan yang disampaikan kepada Dewan Pengawas atau Komisaris sebagai salah satu dasar pengawasan. Laporan Dewan Pengawas atau Komisaris paling sedikit memuat pelaksanaan Rencana Bisnis dan RKA BUMD, faktor yang mempengaruhi kinerja BUMD, dan upaya memperbaiki kinerja BUMD. Laporan triwulan disampaikan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah triwulan berkenaan, dan

---

<sup>99</sup> Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>100</sup> Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>101</sup> Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>102</sup> Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah



laporan tahunan disampaikan kepada KPM atau RUPS paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kerja setelah tahun buku BUMD ditutup yang disahkan KPM atau RUPS paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah laporan diterima.<sup>103</sup>

Laporan bulanan dan triwulan Direksi keduanya terdiri atas laporan kegiatan operasional dan laporan keuangan. Laporan kegiatan operasional meliputi perbandingan antara RKA BUMD dengan realisasi RKA BUMD, penjelasan mengenai deviasi atas realisasi RKA BUMD, dan rencana tindak lanjut atas RKA BUMD yang belum tercapai. Pada laporan bulanan, laporan keuangan paling sedikit memuat laporan arus kas, sedangkan pada laporan triwulan, laporan keuangan paling sedikit memuat neraca, laporan rugi/laba dan laporan arus kas.<sup>104</sup>

Laporan tahunan Direksi terdiri atas laporan keuangan yang telah diaudit dan laporan manajemen dan ditandatangani bersama Direksi dan Dewan Pengawas atau Komisaris, lalu disampaikan kepada KPM atau RUPS untuk disahkan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah diterima. Laporan tahunan tersebut dipublikasikan Direksi kepada masyarakat paling lambat 15 (lima belas) hari kerja setelah disahkan oleh KPM atau RUPS, dan disampaikan kepada Menteri.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Pasal 27 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>104</sup> Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah

<sup>105</sup> Pasal 31 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah

## BAB IV

### LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

Dalam melakukan Penyusunan Naskah Akademik beserta Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) ini, landasan yang dipergunakan adalah mencakup beberapa landasan utama sebagai berikut:

#### A. Landasan Filosofis

Landasan filosofis merupakan dasar-dasar pemikiran filosofis yang menjadi landasan atau pijakan dalam suatu bidang kegiatan atau system, dan Landasan ini berfungsi sebagai dasar untuk merumuskan ide, konsep, nilai, atau prinsip yang melandasi suatu bidang. Contoh penerapan landasan filosofis dalam pendirian suatu perusahaan/badan usaha milik Pemerintah Daerah adalah sebagai berikut:

##### 1. Penerapan Etika dalam Manajemen Perusahaan.

Pemerintah Daerah seyogyanya mengutamakan kepentingan masyarakat dalam menjalankan perusahaan tersebut, dan hal ini dapat dilakukan dengan memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat, menciptakan lapangan kerja yang layak, serta menghasilkan produk/jasa yang bermanfaat bagi masyarakat. Disamping itu, Pemerintah Daerah juga harus memastikan keadilan dan moralitas dalam kegiatan perusahaan, seperti dalam proses perekrutan karyawan, penegakan hukum, dan pelaksanaan tanggung jawab sosial perusahaan.

##### 2. Penerapan *Utilitarianisme* dalam Pengambilan Keputusan.

Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan manfaat dan kerugian yang akan ditimbulkan dari pendirian perusahaan. Dalam melaksanakan Pengambilan keputusan harus berdasarkan pada moralitas dan manfaat terbesar bagi masyarakat, bukan hanya kepentingan pribadi atau kelompok tertentu, serta keputusan yang diambil harus mampu memberikan dampak positif secara ekonomi, sosial, dan lingkungan bagi masyarakat. Misalnya, dalam pemilihan lokasi perusahaan, harus mempertimbangkan dampaknya terhadap lingkungan dan kehidupan masyarakat sekitar.

##### 3. Penerapan Prinsip *Nachura* dalam Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Pemerintah Daerah harus bertindak sebagai pengelola yang bijaksana terhadap sumber daya alam yang dimiliki daerahnya. Prinsip Nachura yaitu mengelola sumber daya alam dengan baik untuk kepentingan sekarang dan masa depan, serta harus mempertimbangkan keberlanjutan lingkungan dan perlindungan alam dalam menjalankan perusahaan. Pengelolaan yang berkelanjutan harus dilakukan, seperti melakukan daur ulang, mengurangi limbah, atau menggunakan energi terbarukan.

#### 4. Penerapan Prinsip Tuntutan Keadilan

Pemerintah Daerah harus memastikan keadilan dalam distribusi sumber daya dan kesempatan melalui perusahaan milik daerah. Nilai tuntutan keadilan harus menjadi landasan dalam pembagian tanggung jawab, peluang kerja, dan kebijakan kompensasi karyawan. Dalam hal ini, Perusahaan juga harus berkontribusi pada pembangunan daerah secara adil, seperti memberikan manfaat ekonomi kepada masyarakat sekitar dan membayar pajak yang sesuai.

Dalam pendirian suatu perusahaan atau badan usaha milik Pemerintah Daerah, penerapan landasan filosofis ini akan membantu menciptakan perusahaan yang beretika, berorientasi pada kepentingan masyarakat, dan bertanggung jawab terhadap lingkungan serta keberlanjutan masa depan.

Dalam kaitan dengan penjelasan diatas, Peraturan Perundang-undangan tentunya harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima secara filosofis (filsafat) yaitu berkaitan cita-cita kebenaran, keadilan dan kesusilaan. Filsafat atau pandangan hidup suatu bangsa berisi nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Moral dan etika pada dasarnya berisi nilai-nilai yang baik dan yang buruk. Nilai yang baik adalah nilai yang wajib dijunjung tinggi, didalamnya ada nilai kebenaran, keadilan dan kesusilaan serta berbagai nilai lainnya yang dianggap baik.

Pengertian baik, benar, adil dan susila tersebut menurut ukuran yang dimiliki bangsa yang bersangkutan. Hukum yang dibentuk tanpa memperhatikan moral bangsa akan sia-sia, kalau diterapkan tidak akan dipatuhi secara sempurna. Nilai yang ada nilai di Negara Indonesia tercermin dalam pandangan hidup, cita-cita bangsa, falsafah atau jalan kehidupan bangsa (*way of life*) yaitu Pancasila.

Oleh karena itu Pancasila merupakan landasan untuk membentuk hukum suatu bangsa. Dengan demikian hukum yang dibentuk harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila. Penyusunan Naskah Akademik beserta Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) pun

harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila yaitu: nilai keTuhanan, nilai kemanusiaan, nilai persatuan dan nilai kerakyatan serta nilai kaedilan sosial. Selain itu, Peraturan Daerah juga harus mencerminkan nilai moral yang hidup di masyarakat (daerah) yang bersangkutan.

Pengaturan terkait penyelenggaraan kebijakan pengelolaan dan pengembangan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) termasuk pendirian badan hukum Persroan daerah Jakarta Industrial Estate Pulogadung nantinya juga harus mencerminkan dan menjunjung tinggi norma serta tujuan Pembangunan Nasional berdasarkan visi dan misi setempat, dan juga harus sejalan dengan visi dan misi daerah PProvinsi DKI Jaya serta harus memperhatikan karakteristik budaya masyarakat dan kearifan lokal yang ada di Provinsi Jakarta. Agar nantinya Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) yang akan dibentuk dapat diberlakukan secara optimal, maka dalam membentuknya harus memperhatikan nilai-nilai Pancasila, tujuan bernegara, visi-misi daerah dan kearifan lokal yang hidup dan berkembang di DKI Jaya. Keberadaan peraturan daerah ini kedepan tentunya harus mampu memberikan manfaat bagi masyarakat pada umumnya dan pemerintah daerah, dan tentunya harus mampu memberikan kontribusi bagi peningkatan pendapatan asli daerah, pelayanan kepada masyarakat, penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan perekonomian daerah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

## **B. Landasan Sosiologis**

Landasan sosiologis merujuk pada prinsip-prinsip dan nilai-nilai sosial yang menjadi dasar dalam mendirikan suatu perusahaan atau badan usaha milik Pemerintah Daerah, dan hal ini berkaitan erat dengan pemahaman tentang masyarakat dan faktor-faktor sosial yang mempengaruhi dalam konteks bisnis. Penerapan landasan sosiologis dalam pendirian suatu perusahaan/badan usaha milik Pemerintah Daerah biasanya melibatkan beberapa aspek berikut:

### **a. Keterlibatan masyarakat:**

Dalam mendirikan perusahaan atau badan usaha, pemerintah daerah dapat melibatkan masyarakat secara aktif. Hal ini dapat dilakukan melalui partisipasi publik dalam perencanaan, pengambilan keputusan, atau dalam pengawasan operasional perusahaan. Contohnya, pemerintah daerah melibatkan masyarakat dalam pemilihan pengelola atau direksi perusahaan melalui mekanisme pemilihan umum;

### **b. Kemanfaatan sosial:**

Landasan sosiologis menekankan pentingnya manfaat sosial yang dihasilkan oleh perusahaan atau badan usaha. Pemerintah daerah harus memastikan adanya distribusi manfaat secara adil pada masyarakat dan lingkungan sekitar. Misalnya, perusahaan yang didirikan oleh Pemerintah Daerah dapat memberikan akses pekerjaan, peningkatan kualitas hidup, dan pengembangan ekonomi bagi masyarakat sekitar;

c. Tanggung jawab sosial:

Perusahaan atau badan usaha yang didirikan oleh Pemerintah Daerah harus memiliki tanggung jawab sosial terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar. Ini dapat tercermin dalam kebijakan perusahaan yang berfokus pada keberlanjutan, keberagaman, dan tanggung jawab lingkungan. Misalnya, perusahaan dapat melakukan program-program peningkatan kualitas pendidikan, pelestarian lingkungan, atau dukungan sosial bagi masyarakat yang membutuhkan;

d. Keadilan sosial:

Landasan sosiologis mendorong adanya prinsip-prinsip keadilan sosial dalam pendirian perusahaan atau badan usaha. Pemerintah daerah harus memastikan bahwa dalam mendirikan perusahaan, tidak ada diskriminasi atau ketidakadilan dalam hal rekrutmen, promosi, dan pengelolaan sumber daya manusia. Prinsip ini juga dapat diterapkan dalam kebijakan upah yang adil dan perlindungan hak-hak pekerja.

Dengan menerapkan landasan sosiologis dalam pendirian perusahaan atau badan usaha milik Pemerintah Daerah, akan mencerminkan perhatian pemerintah daerah terhadap kebutuhan dan nilai-nilai sosial masyarakat. Hal ini dapat meningkatkan keberlanjutan bisnis, iklim usaha yang sehat, dan kesejahteraan masyarakat setempat, dalam jangka panjang.

Peraturan Perundang-undangan termasuk peraturan daerah merupakan wujud konkrit dari hukum, sehingga pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, perkembangan dan keyakinan atau kesadaran serta kebutuhan hukum masyarakat. Keberadaannya harus mempunyai landasan sosiologis, dan apabila ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan daerah sesuai dengan keyakinan masyarakat umum atau kesadaran hukum masyarakat, maka untuk mengimplementasikannya tidak akan mengalami kesulitan. Penerapan hukum dapat berjalan dengan baik, apabila hukum yang dibuat dapat dipahami dengan mudah oleh masyarakat, serta sesuai dengan kenyataan yang dihadapi masyarakat. Dengan perkataan lain, penyusunan rancangan peraturan daerah harus sesuai dengan situasi dan kondisi masyarakat yang bersangkutan. Sesuai dengan amanah Pemda DKI selaku

Pemegang Saham, keberadaan BUMD memiliki peran strategis dalam membuka peluang untuk memperoleh sumber-sumber pendapatan dan memajukan perekonomian daerah yang pada gilirannya dapat mewujudkan kesejahteraan masyarakat di Daerah. Pengelolaan BUMD PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung ini senantiasa berkembang seiring dengan perkembangan ekonomi dan daya saing daerah, sehingga diharapkan BUMD ini dapat meningkatkan fungsi dan perannya dalam meraih keuntungan yang lebih baik dari sebelumnya, sehingga mampu berkontribusi lebih besar terhadap peningkatan pendapatan asli daerah. Dengan kondisi ini maka permasalahan-permasalahan yang muncul terkait pengelolaan dan pengembangan BUMD PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung terutama berkaitan dengan penyesuaian bentuk hukum PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang perlu disesuaikan menjadi Perusahaan Perseroan Daerah, memerlukan pengaturan baru berupa Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroda). Dengan demikian secara sosiologis Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) memiliki landasan yang cukup kuat, sehingga diharapkan nantinya dengan melalui proses dan tahapan pembentukan Peraturan Daerah yang baik, maka Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroda) tidak akan mendapatkan penolakan dari *stakeholders* terutama masyarakat, tetapi justru dibutuhkan dan dirasakan kemanfaatannya.

### **C. Landasan Yuridis**

Landasan yuridis merujuk pada rangkaian peraturan hukum yang menjadi dasar atau pijakan dalam membuat keputusan atau tindakan tertentu. Dalam konteks pendirian suatu perusahaan atau badan usaha milik Pemerintah Daerah, landasan yuridis merupakan hukum yang mengatur pembentukan, kepemilikan, dan pengelolaan perusahaan tersebut.

Pembentukan Peraturan Daerah harus mempunyai landasan hukum atau dasar hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan landasan hukum disini meliputi:

- a. Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasar hukum pembentukan Daerah yang bersangkutan;
- b. Peraturan Perundang-undangan yang memberi kewenangan pembuatan Peraturan Daerah; dan

- c. Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan materi Peraturan Daerah yang dibentuk.

Hierarki Peraturan Perundang-undangan di Indonesia dimuat lengkap dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu)
- d. Peraturan Pemerintah
- e. Peraturan Presiden
- f. Peraturan Daerah Provinsi, dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Selain memuat hierarki Peraturan Perundang-undangan, dalam UU No 15 Tahun 2019 dijelaskan pula soal pengertian Peraturan Perundang-undangan. Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

Dari landasan hukum yang berkaitan dengan dasar kewenangan pembuatan dapat ditentukan apakah seorang pejabat atau badan memiliki kewenangan membentuk regulasi sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan. Hal ini penting, mengingat sebuah Peraturan Perundang-undangan yang dibuat oleh badan atau pejabat yang tidak memiliki kewenangan maka Peraturan Perundang-undangan tersebut batal demi hukum (*neitige*). Contoh: kewenangan untuk menyusun Undang-Undang ada pada DPR dan Presiden; Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden ada pada Presiden; Peraturan Daerah Kabupaten/Kota ada pada Bupati/Walikota bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota.

Apabila kita berbicara mengenai materi muatan dalam suatu Peraturan Perundang-undangan maka haruslah berdasarkan asas sinkronisasi baik vertikal maupun horisontal. Selain itu, juga harus diperhatikan asas-asas lain seperti asas *Lex Specialist Derogat legi Generali*, asas yang kemudian mengesampingkan yang terdahulu dan lain sebagainya. Untuk

materi muatan Peraturan Daerah adalah: seluruh materi muatan dalam penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan; menampung kondisi khusus daerah; dan penjabaran Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) ini merupakan pelaksanaan amanah dari ketentuan Pasal 402 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa: “BUMD yang telah ada sebelum Undang-Undang ini berlaku wajib menyesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan”. Selanjutnya menyangkut Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah dimaksud, sebagai landasan yuridis terdapat beberapa Peraturan Perundang-undangan sebagai berikut:

- a. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756);
- c. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
- d. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Badan Usaha Milik Daerah;
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 48 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pembentukan, Penghapusan, dan Penggabungan Perusahaan Daerah;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5244); g.



Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6173);

- h. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);

Dengan adanya landasan yuridis tersebut, pemerintah daerah dapat memastikan bahwa pendirian perusahaan/badan usaha milik daerah berlangsung sesuai dengan dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk menjaga tata kelola yang baik, transparansi, dan akuntabilitas dalam pengelolaan usaha milik daerah tersebut.

Berdasarkan keseluruhan uraian mengenai landasan yang dipergunakan dalam penulisan Naskah Akademik ini, maka Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) memiliki landasan filosofis, sosiologis dan yuridis yang cukup layak dan memadai untuk segera disusun dan disahkan.

## **BAB V**

# **JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH**

### **A. Jangkauan dan Arah Pengaturan**

Berdasarkan pada lampiran I Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dalam Bab V yang mengatur rumusan mengenai jangkauan, arah pengaturan, dan ruang lingkup materi muatan Undang-Undang, menjelaskan bahwa naskah akademik berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, atau Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang akan dibentuk. Dalam bab ini, sebelum menguraikan ruang lingkup materi muatan, dirumuskan sasaran yang akan diwujudkan, arah dan jangkauan pengaturan. Selanjutnya mengenai ruang lingkup materi pada Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah), harus mencakup hal-hal sebagai berikut:

### **B. Ketentuan Umum**

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan persitilahan yang terkait dengan substansi/ materi yang ada dalam pasal-pasal batang tubuh. Atau kutipan dari peraturan Perundang-undangan yang ada.

Pada ketentuan umum Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroda) ini, akan dimuat tentang definisi-definisi umum yang ada kaitannya dengan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroda), yaitu sebagai berikut:

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Perseroan adalah Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).

2. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selanjutnya disebut Provinsi DKI Jakarta adalah provinsi yang mempunyai kekhususan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah karena kedudukannya sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan perangkat daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
4. Anggaran Dasar adalah Anggaran Dasar Perseroan.
5. Industri adalah seluruh bentuk kegiatan ekonomi yang mengolah bahan baku dan/atau memanfaatkan sumber daya industri sehingga menghasilkan barang yang mempunyai nilai tambah atau manfaat lebih tinggi, termasuk jasa industri.
6. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perseroan.

## Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini terdiri atas:

- a. pendirian Perseroan;
- b. nama, tempat kedudukan dan jangka waktu berdiri;
- c. kegiatan usaha;
- d. modal;
- e. kepengurusan; dan
- f. penggunaan laba.

## Pasal 3

Perseroan didirikan dengan maksud dan tujuan pendirian untuk:

- a. menyediakan sebuah Kawasan Industri untuk meningkatkan sumber pendapatan asli daerah;
- b. mendukung pemerintah dalam mempercepat pembangunan perindustrian nasional; dan
- c. menyediakan prasarana, melaksanakan pembangunan serta pengurusan, pengusahaan dan pengembangan Kawasan Industri.

### **C. Materi Yang Diatur**

Ruang Lingkup Materi Peraturan Daerah Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroda) antara lain:

1. Bab I Ketentuan Umum;
2. Bab II Pendirian Perseroan;
3. Bab III Nama, Tempat Kedudukan, dan Jangka Waktu Berdiri;
4. Bab IV Kegiatan Usaha;
5. Bab V Modal;
6. Bab VI Kepengurusan;
7. Bab VII Penggunaan Laba;
8. Bab VIII Ketentuan Peralihan;
9. Bab IX Ketentuan Penutup.

#### **D. Ketentuan Peralihan**

Berisikan tentang segala tindakan yang sedang dan/atau telah dilaksanakan sehubungan dengan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroda), yaitu:

##### Pasal 12

Setiap proses peralihan dan/atau segala tindakan hukum terkait kepemilikan aset Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada aset berupa tanah dan/atau bangunan yang telah dilakukan oleh Perseroan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap dilaksanakan dan/atau diselesaikan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.

##### Pasal 13

Segala tindakan hukum dan/atau dokumen hukum Perseroan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap berlaku dan dapat dilanjutkan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

#### **E. Ketentuan Penutup**

Ketentuan Penutup merupakan bagian terakhir dari Peraturan Daerah, yang biasanya berisi ketentuan tentang mulai berlakunya Peraturan Daerah dapat melalui cara-cara sebagai berikut:

1. Penetapan mulai berlakunya Peraturan Daerah pada suatu tanggal tertentu;
2. Saat mulai berlakunya Peraturan Daerah tidak harus sama untuk seluruhnya (untuk beberapa bagian dapat berbeda).

Selengkapnya bunyi ketantuan penutup dalam Rancangan Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut.

#### Pasal 14

- 1) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
- 2) Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembar Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

# BAB VI

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari kajian di atas, dapat disimpulkan beberapa poin penting mengenai PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (JIEP):

**Kajian Bisnis dan Komersial:** rencana re-master plan JIEP sangat menjanjikan dan masih atraktif dilihat dari sisi pasar dan lini usaha baik yang eksisting maupun rencana pengembangannya. Akan tetapi rencana tersebut terbentur dengan kondisi internal JIEP seperti tidak ada pemilik saham mayoritas, lahan yang belum HPL dan juga kebutuhan SDM yang kompeten serta infrastruktur IT.

**Kajian Finansial:** Secara garis besar, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung menunjukkan pertumbuhan yang positif dalam kinerja keuangannya. Perusahaan berhasil bertahan dalam masa pandemi Covid-19 dan berhasil memperoleh laba pasca pandemi Covid-19. Pertumbuhan pendapatan dan laba perusahaan memberikan indikasi kinerja keuangan yang baik. Berdasarkan proyeksi keuangan untuk lima tahun kedepan, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung diperkirakan akan terus mengalami peningkatan pendapatan dan laba. Begitu juga dengan kas perusahaan, total aset, total kewajiban, dan total aset.

**Kajian Tata Kelola Perusahaan:** PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung memiliki komitmen kuat terhadap penerapan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik/*Good Corporate Governance* (GCG). Perusahaan terus mengalami kemajuan positif dalam penerapan GCG yang dibuktikan dengan memperoleh penilaian "Sangat Baik" dalam penilaian kepatuhan GCG pada tahun 2022. PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung juga melakukan monitoring dan tindak lanjut terhadap *Area of Improvement* (AOI) GCG secara berkala. Namun, terdapat permasalahan lain yang muncul pada masalah tata kelola BUMD Pemprov DKI Jakarta. Pemerintah provinsi dinilai belum optimal dalam menimplementasikan pembinaan dan pengembangan BUMD.

**Kajian Risiko:** PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang bergerak dibidang pengembangan dan pengelolaan kawasan industri tentu akan menghadapi berbagai kompleksitas bisnis yang berisiko dimasa yang akan datang. Untuk itu, perusahaan

menerapkan Enterprise Risk Management (ERM) dengan mengacu pada standar ISO 31000:2018. Manajemen risiko perusahaan dilakukan melalui tiga lapisan pertahanan (three lines of defense) untuk meningkatkan ketahanan perusahaan terhadap risiko-risiko yang dihadapi. Perlu dicermati juga bahwa ketidakjelasan status PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai BUMN atau BUMD dapat menyebabkan risiko-risiko lain yang menghambat jalannya operasional perusahaan. Maka dari itu, pemangku kebijakan terkait harus segera memberikan keputusan terkait status PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil kajian di atas, berikut adalah beberapa saran untuk PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung:

1. Walaupun kinerja keuangan memperlihatkan perbaikan, PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung dirasa perlu untuk melakukan diversifikasi sumber pendapatan agar dapat menjaga stabilitas keuangan mengingat kondisi perekonomian pasca pandemi masih rentan serta adanya proyeksi yang dikeluarkan IMF mengenai pertumbuhan ekonomi dunia yang melemah.
2. Perusahaan perlu mempertahankan komitmen terhadap penerapan GCG yang baik. Langkah-langkah untuk meningkatkan kesadaran anggota perusahaan tentang GCG dan penyempurnaan kebijakan pendukung harus terus dilakukan.
3. PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung harus terus memperbaiki dan memperkuat manajemen risiko dengan mengidentifikasi risiko-risiko yang mungkin terkait dengan pendirian dan perubahan status badan usaha. Upaya mitigasi yang efektif harus diterapkan untuk meminimalkan dampak negatif.
4. Pemerintah pusat dan pemerintah provinsi DKI Jakarta perlu untuk segera membuat keputusan terkait status badan usaha PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung. Hal ini dinilai penting untuk menjaga dan meningkatkan kinerja perusahaan dimasa mendatang. Selain itu, dengan adanya pemegang saham mayoritas, pembuatan keputusan strategis dapat dilakukan secara cepat dan efisien dan terhindar dari potensi munculnya konflik kepentingan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arta, I. P., Satriawan, D. G., Bagiana, I. K., & dkk. (2021). *Manajemen Risiko*. Bandung, Jawa Barat: Widina Bhakti Persada Bandung.
- Bako, R. S. (2010). Permasalahan Hukum atas Bentuk Badan Hukum pada Badan Usaha Milik Daerah. *Jurnal Kajian*, 15(4), 753.
- Cahyaningrum, D. (2018, Juni). Implikasi Bentuk Hukum BUMD terhadap Pengelolaan BUMD. *Jurnal negara Hukum*, 9(1).
- Cahyono, M. N., & Judisiawan, F. (2011). Meneliti Alat Ukur Penilaian Kinerja BUMN. *Jurnal Riset Kementerian BUMN*.
- Chinn, R. (2000). *Corporate Governance Handbook*. London: Gee Publishing Ltd. .
- Dwiridotjahjono, J. (2009). Penerapan Good Corporate Governance: Manfaat dan Tantangan serta Kesempatan Bagi Perusahaan Publik di Indonesia. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 5(2), 101-112.
- Ibrahim, R. (2007). Landasan Filosofis dan Yuridis Keberadaan BUMN: Sebuah Tinjauan. *Jurnal Hukum Bisnis*, 26(1), 5.
- Kaen, F. R. (2003). *A Blueprint for Corporate Governance: Strategy, Accountability, and the Preservation of Shareholder Value*. USA: AMACOM.
- Kaihatu, T. S. (2006, Maret). Good Corporate Governance dan Penerapannya di Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, 8(1), 1-9.
- Karsam, K. (2017). Pengaruh Strategi Bisnis terhadap Sistem Pengendalian Manajemen Studi pada BUMN Kategori Industri Strategis di Indonesia. *Jurnal Dinamika Akuntansi dan Bisnis*.
- Project Management Institute. (2004). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge* (3rd Edition ed.). Newton Square: PMI.
- Shaw, J. C. (2003). *Corporate Governance and Risk: A System Approach*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Sofyan, I. (2005). *Manajemen Risiko*. Penerbit Graha Ilmu.
- Uher, T. E. (1996). *Introduction to Risk Management*. New South Wales Faculty of The Built Environment: UNSW Press.





**GUBERNUR  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 701 TAHUN 2023**

**TENTANG**

**TIM PENYUSUN RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENDIRIAN  
PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG  
(PERSEROAN DAERAH)**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang** : a. bahwa untuk penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) dan sebagai tindak lanjut ketentuan Pasal 25 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, perlu dibentuk Tim Penyusun;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Gubernur tentang Tim Penyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
2. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 365, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5806);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6173);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2022 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 21);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
9. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2022 Nomor 205);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN GUBERNUR TENTANG TIM PENYUSUN RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH).

- KESATU : Membentuk Tim Penyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) dengan susunan keanggotaan dan rincian tugas sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Gubernur ini.
- KEDUA : Tugas Tim Penyusun sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU, yaitu menyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- KETIGA : Tim Penyusun sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU dapat melibatkan narasumber dan/atau tenaga ahli dalam membantu pelaksanaan tugas penyusunan dan penetapan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) yang pengadaannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- KEEMPAT : Keputusan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 19 Oktober 2023



Pj. GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

HERU BUDI HARTONO

Tembusan:

1. Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi DKI Jakarta
2. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta
3. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi DKI Jakarta

LAMPIRAN  
KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 701 TAHUN 2023  
TENTANG  
TIM PENYUSUN RANCANGAN PERATURAN  
DAERAH TENTANG PENDIRIAN PERSEROAN  
TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE  
PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH)

SUSUNAN KEANGGOTAAN TIM PENYUSUN RANCANGAN PERATURAN DAERAH  
TENTANG PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE  
PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH)

A. Susunan Keanggotaan

- Pengarah : 1. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta  
2. Asisten Perekonomian dan Keuangan Sekda Provinsi DKI Jakarta
- Ketua : Kepala Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta
- Sekretaris : Kepala Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta
- Anggota : 1. Inspektur Provinsi DKI Jakarta  
2. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta  
3. Kepala Biro Perekonomian dan Keuangan Setda Provinsi DKI Jakarta  
4. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi DKI Jakarta  
5. Konsultan independen/tenaga ahli/profesional (tentatif)
- Sekretariat : Unsur Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta

B. Rincian Tugas

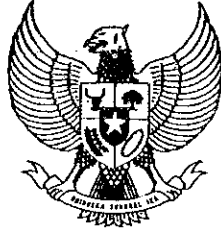
- Pengarah : 1. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta.
- a. memberikan arahan dalam persiapan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah); dan
- b. memberikan saran dan pertimbangan dalam persiapan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).
2. Asisten Perekonomian dan Keuangan Sekda Provinsi DKI Jakarta
- mengoordinasikan dan memberikan arahan kepada perangkat daerah/unit kerja pada perangkat daerah dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).

- Ketua : a. menyusun konsep naskah akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
- b. melakukan koordinasi dengan perangkat daerah/unit kerja pada perangkat daerah dan pihak terkait dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
- c. memonitor perkembangan pelaksanaan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah); dan
- d. melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).
- Sekretaris : a. menyiapkan administrasi dan persuratan pelaksanaan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
- b. menyiapkan dan menghimpun materi, data dan bahan kerja naskah akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah); dan
- c. membantu penyusunan pengumpulan bahan dan kelengkapan administrasi Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).
- Anggota : a. mengkaji materi naskah akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
- b. memberikan dukungan administrasi dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah); dan
- c. menghimpun dan menyiapkan bahan-bahan dokumentasi dan publikasi terhadap penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).



- Sekretariat : a. melaksanakan pelayanan administrasi dalam rangka pelaksanaan tugas Tim Penyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah); dan
- b. mendokumentasikan dan menyusun bahan laporan kegiatan Tim Penyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).

  
Pj GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,  
  
HERU BUDI HARTONO



**GUBERNUR  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 888 TAHUN 2023**

**TENTANG**

**TIM PEMBAHASAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENDIRIAN  
PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG  
(PERSEROAN DAERAH)**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang** : a. bahwa untuk melaksanakan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) dan sebagai tindak lanjut ketentuan Pasal 66 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, perlu dibentuk Tim Pembahasan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Gubernur tentang Tim Pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);

## MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN GUBERNUR TENTANG TIM PEMBAHASAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH).
- KESATU : Membentuk Tim Pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) dengan susunan keanggotaan dan rincian tugas sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Gubernur ini.
- KEDUA : Tugas Tim Pembahasan sebagaimana dimaksud dalam diktum KESATU yaitu membahas Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) di Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- KETIGA : Keputusan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 28 Desember 2023

Pj. GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,



HERU BUDI HARTONO

## Tembusan:

1. Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi DKI Jakarta
2. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta
3. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia DKI Jakarta



LAMPIRAN  
KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 888 TAHUN 2023

TENTANG  
TIM PEMBAHASAN RANCANGAN PERATURAN  
DAERAH TENTANG PENDIRIAN PERSEROAN  
TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE  
PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH)

SUSUNAN KEANGGOTAAN DAN RINCIAN TUGAS TIM PEMBAHASAN  
RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENDIRIAN PERSEROAN  
TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG  
(PERSEROAN DAERAH)

A. SUSUNAN KEANGGOTAAN

- Ketua : Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta
- Wakil Ketua : 1. Asisten Perekonomian dan Keuangan Sekda Provinsi DKI Jakarta  
2. Kepala Badan Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta
- Sekretaris : Kepala Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta
- Anggota : 1. Inspektur Provinsi DKI Jakarta  
2. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta  
3. Kepala Biro Perekonomian dan Keuangan Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta  
4. Kepala Kantor Wilayah Hukum dan Hak Asasi Manusia DKI Jakarta  
5. Perancang Peraturan Perundang-undangan Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta  
6. Konsultan independen/tenaga ahli/profesional (tentatif)
- Sekretariat : Unsur Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta

B. RINCIAN TUGAS

- Ketua : 1. memimpin pelaksanaan tugas Tim Pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);  
2. mengoordinasikan Tim Pembahasan dalam tahap persiapan hingga memperoleh persetujuan bersama Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);  
3. memberikan penjelasan dalam rapat paripurna mengenai Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);

4. memberikan tanggapan dan/atau jawaban terhadap pandangan umum fraksi mengenai Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah); dan
  5. melaporkan perkembangan dan/atau permasalahan dalam pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) di DPRD provinsi kepada Gubernur untuk mendapatkan arahan dan keputusan.
- Wakil Ketua : 1. mewakili Ketua untuk memimpin pelaksanaan tugas Tim Pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) dalam hal Ketua berhalangan hadir;
2. mewakili Ketua untuk mengoordinasikan Tim Pembahasan dalam tahap persiapan hingga memperoleh persetujuan bersama Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) dalam hal Ketua berhalangan hadir;
  3. mewakili Ketua untuk memberikan penjelasan dalam rapat paripurna mengenai Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) dalam hal Ketua berhalangan hadir;
  4. mewakili Ketua untuk memberikan tanggapan dan/atau jawaban terhadap pandangan umum fraksi mengenai Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) dalam hal Ketua berhalangan hadir; dan
  5. mewakili Ketua untuk melaporkan perkembangan dan/atau permasalahan dalam pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) kepada Ketua Tim Pembahasan dalam hal Ketua berhalangan hadir.
- Sekretaris : 1. mengikuti rapat koordinasi dalam rangka pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
2. memberikan penjelasan hukum dalam rapat paripurna mengenai Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
  3. memberikan tanggapan dan/atau jawaban terhadap pandangan umum fraksi mengenai Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah); dan
  4. melaporkan perkembangan dan/atau permasalahan dalam pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) kepada Ketua dan/atau Wakil Ketua.

- Anggota : 1. mengikuti rapat koordinasi dalam rangka pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
2. memberikan penjelasan dalam rapat paripurna mengenai Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) sesuai dengan tugas pokok dan fungsi;
3. memberikan tanggapan dan/atau jawaban terhadap pandangan umum fraksi mengenai Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) sesuai dengan tugas pokok dan fungsi; dan
4. melaporkan perkembangan dan/atau permasalahan dalam pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) kepada Ketua dan/atau Wakil Ketua.
- Sekretariat : 1. melaksanakan pelayanan administrasi dalam rangka pelaksanaan tugas Tim Pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah); dan
2. mendokumentasikan dan menyusun bahan laporan kegiatan Tim Pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).

Pj. GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,



HERU BUDI HARTONO

RANCANGAN  
PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA  
TENTANG  
PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE  
PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH)  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan Kinerja atas Efektivitas Tata Kelola Pemerintah Daerah dalam Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Tahun Anggaran 2011 Sampai Dengan 2016 pada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta di Jakarta Nomor 22/LHP/XVIII.JKT-XVIII.JKT.3/12/2016 tanggal 23 Desember 2016, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus segera melakukan koordinasi dengan Kementerian Badan Usaha Milik Negara untuk membuat langkah yang signifikan untuk memperjelas penetapan status Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai badan usaha milik daerah atau badan usaha milik negara;
  - b. bahwa Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung telah didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1973 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Dalam Bidang Industrial Estate dan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2022 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa, dengan besaran komposisi kepemilikan saham penyertaan modal oleh Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa dan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen);
  - c. bahwa untuk memaksimalkan peran Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam mendukung pelaksanaan remaster plan kawasan industri yang diinisiasi oleh Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung sesuai dengan Rencana Pembangunan Daerah Tahun 2023-2026, dan menindaklanjuti persetujuan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa mengenai rencana penambahan modal daerah oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung, perlu menetapkan Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai badan usaha milik daerah;
  - d. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 331 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Menjadi Undang-Undang dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, serta untuk menjamin kepastian hukum penetapan Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai badan usaha milik daerah sebagaimana dimaksud dalam huruf c, pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) ditetapkan dengan Peraturan Daerah;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah);
- bahwa dalam rangka mengoptimalkan keberadaan PT JIEP agar memiliki likuiditas yang sehat dan menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan perseroan daerah , kemendagri melalui surat nomor ...memberikan persetujuan provinsi DKI menyusun raperda mengenai pendirian PT JIEP menjadi BUMD
  - ditambahkan pasal 11 ayat (2) pp 54 tahun 2017 tentang pendirian PP ditetapkan dengan perda

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4744);
  3. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
  4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 365, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5806);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha

Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6173);

- ~~7. Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2022 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Danareksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 21);~~
- ~~8. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2022 Nomor 205);~~

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH PROVINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

dan

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS  
JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH).

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Perseroan adalah Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).
2. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selanjutnya disebut Provinsi DKI Jakarta adalah provinsi yang mempunyai kekhususan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah karena kedudukannya sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan perangkat daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
4. Anggaran Dasar adalah Anggaran Dasar Perseroan.
5. Industri adalah seluruh bentuk kegiatan ekonomi yang mengolah bahan baku dan/atau memanfaatkan sumber daya industri sehingga menghasilkan barang yang mempunyai nilai tambah atau manfaat lebih tinggi, termasuk jasa industri.
6. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang

yang dikembangkan dan dikelola oleh Perseroan.

#### ~~Pasal 2~~

~~Ruang lingkup Peraturan Daerah ini terdiri atas:~~

- ~~a. pendirian Perseroan;~~
- ~~b. nama, tempat kedudukan dan jangka waktu berdiri;~~
- ~~c. kegiatan usaha;~~
- ~~d. modal;~~
- ~~e. kepengurusan; dan~~
- ~~f. penggunaan laba.~~

#### Pasal 3

Perseroan didirikan dengan maksud dan tujuan pendirian untuk:

- a. menyediakan sebuah Kawasan Industri untuk meningkatkan sumber pendapatan asli daerah;
- b. mendukung pemerintah dalam mempercepat pembangunan perindustrian nasional; dan
- c. menyediakan prasarana, melaksanakan pembangunan serta pengurusan, pengusahaan dan pengembangan Kawasan Industri.

### BAB II

#### PENDIRIAN PERSEROAN

#### Pasal 4

- (1) Dengan Peraturan Daerah ini dibentuk Perseroan.
- (2) Sebelum dibentuk sebagai Perseroan dalam Peraturan Daerah ini, Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung telah didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor 127 tanggal 26 Juni 1973 tentang Perseroan Terbatas P.T. Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor Y.A.5/299/9 tanggal 14 Agustus 1973, beserta Anggaran Dasar yang telah diubah terakhir sebagaimana tertuang di dalam Akta Notaris Nomor 19 tanggal 24 Juni 2022 tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung tentang Perubahan Anggaran Dasar yang telah dicatatkan di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana disebutkan di dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor AHU-AH.01.03-0256534 tertanggal 27 Juni 2022 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung.
- (3) Pendirian Perseroan yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah ini ditindaklanjuti dengan penyesuaian Anggaran Dasar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Terhadap Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan perubahannya, Anggaran Dasar dan peraturan perundang-

undangan lainnya.

### BAB III

#### NAMA, TEMPAT, KEDUDUKAN, DAN JANGKA WAKTU BERDIRI

##### Pasal 5

- (1) Perseroan ini bernama Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah) ~~atau disebut menjadi PT JIEP (Perseroda) dan bertempat kedudukan di Jakarta.~~
- (2)
- (3) Perseroan didirikan untuk jangka waktu tidak terbatas.

### BAB IV

#### KEGIATAN USAHA

##### Pasal 6

- (1) ~~Untuk mencapai maksud dan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3,~~ Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha meliputi:
  - a. mengelola dan/atau mengembangkan Kawasan Industri beserta sarana dan prasarana yang diperlukan guna mendukung ekosistem Kawasan Industri;
  - b. menyelenggarakan usaha di bidang properti yang terkait secara langsung dengan Kawasan Industri; ~~dan/atau~~
  - c. melakukan usaha lain dalam mendukung maksud dan tujuan pendirian Perseroan.
- (2) Rincian kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Anggaran Dasar.

### BAB V

#### MODAL

##### Pasal 7

- (1) ~~Besaran~~ Modal dasar Perseroan ditetapkan sebesar ~~Rp1.700.000.000.000,00 (satu triliun tujuh ratus juta rupiah)~~ 800.000.000.000 (delapan ratus miliar)
- (2) Modal yang telah ditempatkan dan disetor oleh PT Danareksa (Persero) sebanyak 100.000 (seratus ribu) saham atau seluruhnya sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah) dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebanyak 100.000 (seratus ribu)



saham atau seluruhnya sebesar Rp.100.000.000.000,00 (seratus miliar Rupiah).

~~(3) guna memenuhi ketentuan terkait kepemilikan saham mayoritas pemprov DKI Jakarta akan dilakukan pemenuhan modal dasar yang berasal dari penyertaan modal sesuai ketentuan perundang undangan~~

#### Pasal 8

- (1) Dalam rangka pendirian Perseroan sebagai badan usaha milik daerah dan pemenuhan modal dasar untuk Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan penyertaan modal kepada Perseroan.
- (2) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan penyertaan modal kepada Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan peraturan daerah mengenai penyertaan modal Provinsi DKI Jakarta dalam rangka pendirian Perseroan.

#### Pasal 9

- (1) Dalam rangka pengembangan bisnis, Perseroan dapat melakukan penawaran saham kepada masyarakat (*go public*) untuk pengembangan bisnis Perseroan yang berkelanjutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis dan nominal saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Anggaran Dasar.

### BAB VI

#### KEPENGURUSAN

#### Pasal 10

- (1) Organ Perseroan terdiri dari rapat umum pemegang saham, komisaris dan direksi.
- (2) Perseroan dipimpin oleh direksi dan diawasi oleh komisaris.
- (3) Komisaris yang mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menjalankan tugasnya berkewajiban melaporkan secara berkala kegiatan usaha Perseroan kepada Gubernur selaku pemegang saham.

### BAB VII

#### PENGGUNAAN LABA

#### Pasal 11

- (1) Laba disisihkan sesuai hasil keputusan rapat umum pemegang saham sebagai cadangan umum, cadangan bertujuan, dan sisanya

dibagikan kepada pemegang saham berupa dividen, tantiem/jasa produksi dan/atau alokasi lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Besaran alokasi penggunaan laba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam rapat umum pemegang saham sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VIII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 12

Setiap proses peralihan dan/atau segala tindakan hukum terkait kepemilikan aset Perseroan, termasuk namun tidak terbatas pada aset berupa tanah dan/atau bangunan yang telah dilakukan oleh Perseroan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap dilaksanakan dan/atau diselesaikan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.

#### Pasal 13

Segala tindakan hukum dan/atau dokumen hukum Perseroan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

## BAB IX

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 14

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal

Pj. GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

HERU BUDI HARTONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

JOKO AGUS SETYONO

LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN           NOMOR

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR   TAHUN

TENTANG

PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE  
PULOGADUNG (PERSEROAN DAERAH)

## I. UMUM

Pendirian Perseroan sebagai badan usaha milik daerah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum guna memaksimalkan dan mencapai tujuan perseroan dalam mendukung terciptanya iklim investasi yang baik di Indonesia khususnya di wilayah Provinsi DKI Jakarta, meningkatkan sumber pendapatan asli daerah, mendukung pemerintah dalam mempercepat pembangunan perindustrian nasional, serta menyediakan sarana prasarana, melaksanakan pembangunan serta pengurusan, pengusahaan dan pengembangan Kawasan Industri.

Bahwa Perseroan didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor 127 tanggal 26 Juni 1973 tentang Perseroan Terbatas P.T. Jakarta Industrial Estate Pulogadung dan Anggaran Dasar yang terakhir diubah sebagaimana tertuang di dalam Akta Notaris 19 tanggal 24 Juni 2022 tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung tentang Perubahan Anggaran Dasar yang telah dicatatkan di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana disebutkan di dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor AHU-AH.01.03-0256534 tertanggal 27 Juni 2022 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Jakarta Industrial Estate

Pulogadung dengan modal dasar ditetapkan sebesar Rp800.000.000.000,00 (delapan ratus milyar rupiah).

Dalam rangka pengembangan usaha, Perseroan membutuhkan modal sebesar Rp1.700.000.000.000,00 (satu triliun tujuh ratus juta Rupiah), dengan demikian perlu dilakukan perubahan modal dasar dari semula Rp800.000.000.000,00 (delapan ratus milyar rupiah) menjadi Rp1.700.000.000.000,00 (satu triliun tujuh ratus juta rupiah), dan untuk menindaklanjuti Laporan Hasil Pemeriksaan Kinerja atas Efektivitas Tata Kelola Pemerintah Daerah dalam Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Tahun Anggaran 2011 Sampai Dengan 2016 pada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta di Jakarta Nomor 22/LHP/XVIII.JKT-XVIII.JKT.3/12/2016 tanggal 23 Desember 2016, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus membuat langkah yang signifikan untuk memperjelas penetapan status Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai badan usaha milik daerah dengan menetapkan Peraturan Daerah tentang Pendirian Perseroan Terbatas Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Perseroan Daerah).

## II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR