

BAB 2

PT. JABABEKA Tbk. SEBAGAI PENGEMBANG KAWASAN INDUSTRI

PT. Jababeka Tbk. merupakan perusahaan pengembang kawasan industri pertama di Indonesia. Kantor pusat Jababeka berada di Hollywood Plaza No. 10-12, Kota Jababeka, Cikarang, Bekasi. Perseroan bergerak dibidang pembangunan kawasan industri dan jasa kawasan industri. Pada awal bab ini penulis menjelaskan sejarah PT. Jababeka Tbk sebagai perusahaan pengembang kawasan industri. Kemudian, menjelaskan visi dan misi, serta nilai dari PT. Jababeka Tbk. Dilanjutkan dengan pencapaian perseroan dalam mendirikan berbagai proyek kawasan industri di Indonesia. Bagian ketiga, akan dibahas mengenai grup manajemen, dan Grup Jababeka selaku pelaku usaha. Bagian keempat, penulis akan menjelaskan fokus bisnis PT. Jababeka dalam membangun 100 kota-kota mandiri khususnya Kawasan Industri Kendal.

A. VISI MISI DAN NILAI

Sebelum memasuki profil perusahaan dari PT. Jababeka, penulis akan menjelaskan definisi ‘perusahaan’. Perusahaan memiliki 2 aliran, yaitu ‘perusahaan’ dan ‘badan usaha. Menurut John A. Shubin bahwa perusahaan merupakan suatu unit kegiatan produksi barang atau jasa untuk memperoleh keuntungan.¹

¹Drs. Wasis, "Pengantar Ekonomi Perusahaan", 1981, Bandung: Percetakan Offset Alumni, Hal.16.

Jenis-jenis Perseroan Terbatas menurut Murti Sumarni – John Soeprihanto, antara lain adalah PT. Tertutup²

1. PT Tertutup

PT Tertutup sesuai dengan namanya tertutup bahwa pemegang saham perusahaan hanya dapat dimiliki oleh keluarga sendiri atau surat saham yang telah tertulis atas nama.

2. PT Terbuka

“Terbuka” sehingga semua pemegang saham dapat bergabung ke perusahaan tersebut dan tidak atas nama.

3. PT Kosong

Merupakan perusahaan yang sudah tidak melaksanakan aktifitas bisnisnya lagi karena adanya hutang.

4. PT Asing

Perusahaan yang berdiri di luar negeri sesuai aturan hukum di negara tersebut. Menurut Undang-Undang yang berlaku di Indonesia terkait Penanaman Modal Asing (UUPMA), menyatakan bahwa perusahaan asing yang akan didirikan di Indonesia harus berbentuk Perseroan Terbatas dan berlokasi di Indonesia sesuai aturan hukum yang berlaku.

² Sumartini Murti & John Soeprihanto, *“Pengantar Bisnis (Dasar-dasar Ekonomi Perusahaan)*, 2005, Yogyakarta: Liberty, Hal. 51.

Sedangkan menurut penjelasan Pengantar Ekonomi Perusahaan bahwa Jenis Perusahaan ada 6, diantaranya adalah Perusahaan Agraris, Perusahaan Ekstraktif, Perusahaan Industri, Perusahaan Industri, Perusahaan Dagang, Perusahaan Penjual Jasa.³

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa Jababeka merupakan perusahaan terbuka atau disingkat Tbk. sebagai pengembang kawasan industri yang pertama di Indonesia. Perseroan didirikan pada tahun 1989 dan menjadi pengembang kawasan industri pertama di Indonesia pada tahun 1994. Sejak pembukaan pertamanya, perseroan mulai mendapat kepercayaan untuk membangun dan mengembangkan kawasan industri di Indonesia.

Jababeka merupakan singkatan dari Jawa Barat Bekasi. Kota Jababeka menjadi sejarah awal perseroan mengembangkan sebuah lahan yang sudah tidak produktif, yang kemudian perseroan memanfaatkan lahan tersebut untuk dapat dikembangkan menjadi kota industri. Tahap awal pembangunan seluas 500 Ha dan didirikan pabrik Unilever dan United Tractors. Pada tahun-tahun berikutnya perseroan menghadapi berbagai persaingan sebagai perusahaan pengembang industri. Sehingga perseroan berusaha untuk dapat lebih optimal dari sebelumnya, yaitu dengan mengganti alur bisnisnya dari pengembang kawasan industri menjadi pengembang kota mandiri.

³Op.Cit. Hal 17

Saat ini Kota Jababeka berkembang sebagai kota industri yang mandiri dan dijadikan sebagai acuan utama dalam mengembangkan berbagai proyek perkembangan kota mandiri berbasis industri. Perseroan bekerja sama dengan mitra asing untuk mendukung pengembangan kota industri. Kota Jababeka saat ini memiliki 1.650 perusahaan nasional maupun multinasional, yang terdiri dari Amerika Serikat, Inggris, Perancis, Jerman, Belanda, Australia, Jepang, China, Taiwan, dan lain-lain.

Pengembangan bisnis ini tidak hanya untuk mencapai keuntungan bagi suatu perusahaan, tetapi memiliki nilai/value bagi masyarakat khususnya Bangsa Indonesia. Sehingga, manfaat dari pengembangan bisnis ini menciptakan peluang pekerjaan yang telah mencapai ± 700.000 pekerja dan 4.300 ekspatriat.

Suatu perusahaan dalam melaksanakan bisnisnya pastinya memiliki visi untuk mencapai suatu tujuan untuk mencapai kesuksesan bersama-sama. Visi digunakan sebagai standar/pedoman bagi pekerja suatu perusahaan untuk meningkatkan kinerja dalam mencapai suatu kesuksesan. Kata Visi bila dalam bahasa Inggris adalah "*vision*". Vision merupakan sesuatu pandangan dalam angan-angan untuk dapat tercapai di masa depan. Vision dalam kata kerja diartikan melihat dan mimpi.

Menurut Abraham, suatu perusahaan dalam melaksanakan bisnisnya harus memiliki misi sebagai suatu penunjuk arah. Dimana arah tersebut nantinya akan membawa suatu perusahaan menuju kesuksesan. Sehingga visi didalam suatu perusahaan diartikan sebagai sebuah pedoman suatu perusahaan untuk

menggapai kesuksesan bersama. Sedangkan Misi merupakan penunjuk arah yang harus dilalui untuk mencapai tujuan perusahaan (Visi) tersebut. Misi sebagai panduan menuju visi sesungguhnya.⁴

Visi PT. Jababeka Tbk adalah menciptakan kota modern yang mandiri di setiap propinsi di Indonesia dan menyediakan lapangan pekerjaan untuk kehidupan yang lebih baik. Agar visi dapat tercapai dengan baik, maka suatu perusahaan harus memiliki misi yang merupakan penjelasan dari visi tersebut.

Misi PT. Jababeka Tbk adalah :Berkolaborasi dengan pemerintah setempat dan mitra strategis guna mengembangkan dan menginovasi konsep-konsep investasi yang sejalan dengan perkembangan teknologi kini.

1. Menyediakan sumber daya manusia dan sarana fisik infrastruktur untuk mendukung pembangunan kota.
2. Aktif mempromosikan ekspansi grup kepada perusahaan multinasional.

Visi dan Misi PT. Jababeka merupakan suatu penjelasan maksud dan tujuan dari bisnis pengembang kota mandiri berbasis industri. Tujuan PT . Jababeka Tbk adalah

1. Menciptakan kesejahteraan bagi masyarakatnya dan memajukan Bangsa Indonesia.
2. Menciptakan lapangan pekerja bagi masyarakat Indonesia.

⁴ Hamdan Yusuf, "Pernyataan Visi dan Misi Perguruan Tinggi", Vol. XVII No. 1 Januari – Maret 2001, Hal. 92

3. Memberikan pertumbuhan ekonomi bagi daerah maupun nasional.
4. Membangun landasan yang lebih kokoh bagi pengembangan bisnis sehingga perseroan dapat tumbuh, berkesinambungan dan seimbang.

Menurut Iman Sudirman 2005, bahwa nilai digunakan sebagai acuan untuk menilai kinerja kerja suatu perusahaan.⁵ Sedangkan definisi menurut business dictionary bahwa : values have major influence on a person's behavior and attitude and serve as broad guidelines in all situations.⁶ Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai merupakan hal yang sangat penting dalam suatu perusahaan. Dengan adanya nilai dapat mempengaruhi sikap suatu pekerja dalam menjalankan atau pelayanan tugasnya sebagai seorang pekerja. Adapun nilai-nilai yang diterapkan oleh perusahaan guna menjadi acuan utama dalam mengembangkan potensi setiap pekerja. Terdapat 4 nilai inti dalam perusahaan PT. Jababeka Tbk., yaitu : **Reliabilitas, Kepedulian, Disiplin dan Kreativitas.**⁷

Perseroan dalam melaksanakan visi dan misinya memiliki nilai dalam pengembangan kawasan industri di Indonesia. Perseroan memiliki program dan rencana menciptakan kota mandiri berbasis industri guna mensejahterahkan masyarakat dan

⁵Erhamwilda, "Mengubah Budaya Kerja Sebagai Upaya Meningkatkan Kualitas Bangsa", Vol. XXI No.4 Oktober-Desember 2005, Hal. 54.

⁶"Values", www.businessdictionary.com, diakses pada tanggal 11 Desember 2018

⁷"PT. Jababeka Tbk", www.bumn-swasta.web.id, diakses pada tanggal 11 Desember 2018

memajukan perekonomian Indonesia yang mandiri. Sehingga, karya-karya yang diciptakan oleh perseroan dapat berkesinambungan pada masa mendatang.

B. PENCAPAIAN PT. JABABEKA TBK.

Tahun	Pencapaian Perseroan
1989	Tahun berdiri perusahaan dan pembangunan Kawasan Industri Cikarang
1992	Pembangunan Kawasan Perumahan di Cikarang
1994	Jababeka sebagai pengembang kawasan industri terbuka pertama di Indonesia
1996	Peresmian The Jababeka Golf and Country Club
	Perolehan Menara Batavia di Jakarta CBD
	Jababeka mengakuisisi 1.000 hektar lahan di Cilegon, Banten
2001	Peresmian Education Park di Kota Jababeka
2003	Pembangunan Jababeka Central Business District (CBD), Cikarang
2006	Peresmian President Executive Club Cikarang
2007	Groundbreaking of 130 MW Power Plant project
2008	Medical City Groundbreaking
2010	Cikarang Dry Port mulai beroperasi dan dipilih sebagai Kawasan Bea Cukai Terpadu kode IDJBK

2011	Perolehan 1,500 hektar tanah di Tanjung Lesung , Banten
2012	Kerjasama Jababeka dengan Sembawang Cooperation melalui Kawasan Industri Kendal (KIK) di Jawa Tengah
2013	Mulai pembangunan KIK Bekasi Power mulai beroperasi dengan kapasitas 130 MW
2015	Mulai pembangunan proyek Plaza Indonesia Jababeka
2016	Peresmian Kawasan Industri Kendal di Jawa Tengah
2017	Transformasi PT Grahabuana Cikarang dengan re-branding Jababeka Residence (peluncuran logo baru)

Table 1.2 Pencapaian PT. Jababeka Tbk.

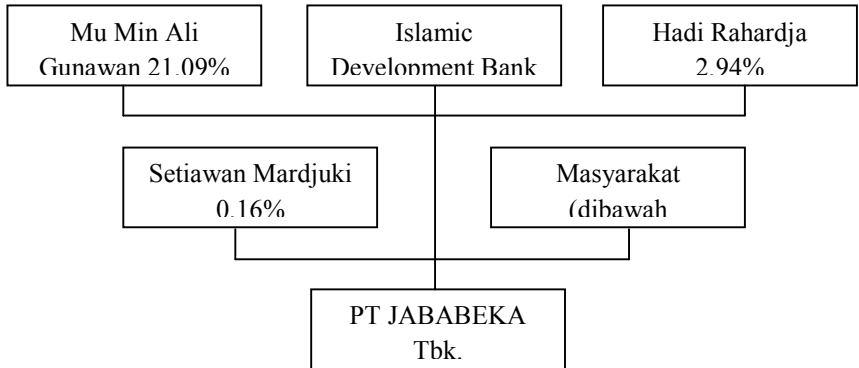
C. STRUKTUR PERUSAHAAN

Disetiap perusahaan akan memiliki struktur organisasi dalam menjalankan suatu perusahaan. Struktur organisasi dapat menempatkan anggota sesuai dengan tanggung jawab dan wewenang anggotanya.

1. Struktur Pemegang Saham

Pemegang Saham merupakan bagian penting dalam Rapat Umum Pemegang Saham atau yang disebut dengan RUPS. Pemegang Saham memiliki otoritas tertinggi dalam perseroan. Namun, Pemegang Saham dapat menggunakan otoritasnya ketika melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham. Pihak

Pemegang Saham sejajar dengan Direktur, Komisaris, dan Rapat Umum Pemegang Saham.⁸



PEMEGANG SAHAM	JUMLAH SAHAM	KEPEMILIKAN
Mu Min Ali Gunawan	4.391.370.788	21,09%
Islamic Development Bank	1.501.640.272	7,21%
Hadi Rahardja (Komisaris)	612.195.352	2,94%
Setiawan Mardjuki (Direktur)	34.587.458	0,16%
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan dibawah 5%)	14.285.094.499	68,60%
Jumlah	20.824.888.369	100%

Table 2.2 Pemegang Saham PT. Jababeka

⁸ Kurniawan, "Tanggung Jawab Dalam Kepalitian Perseroan Terbatas Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas", Bagian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Hal. 217

a. Kebijakan Dividen

Dividen merupakan laba bersih yang dibagikan kepada pemegang investor sesuai dengan saham kepemilikan. Jumlah nilai dan waktu berdasarkan pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Adapun 5 jenis dividen, yaitu :⁹

1. Dividen Kas (*Cash Dividend*)
2. Dividen Aktiva Selain Kas (*Property Dividend*)
3. Dividen Hutang (*Scrip Dividend*)
4. Dividen Saham

Kebijakan Dividen merupakan sebuah keputusan perusahaan dalam hal dividen, apakah laba akan dibagi kepada pemegang investor atau ditahan untuk investasi dimasa yang akan datang.¹⁰ Berdasarkan pada Laporan Tahunan Jababeka tahun 2017 bahwa perusahaan memutuskan untuk tetap membagi dividen kas antara 25% hingga 35%. Kemudian, dividen tunai rencananya akan dibagikan sekali dalam setahun. Nilai dividen sesuai dengan hak dari Rapat Umum Pemegang Saham, keuntungan Perseroan juga memperhatikan keuangan Perseroan agar terus stabil. Selain itu, juga berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan.¹¹

⁹ Samrotun Yuli Chomsatu, "Kebijakan Dividen dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya", Vol. 13, No. 01, Februari-Juli 2015, Hal.93

¹⁰ Ibid.

¹¹ Jababeka & CO, Loc. Cit.

2. Grup Jababeka

a. Anak Perusahaan

Anak perusahaan merupakan perusahaan yang dikendalikan oleh induk perusahaan sebagian besar atau seluruh modal.¹²Jababeka memiliki 22 anak perusahaan dalam melaksanakan bisnis real estate, infrastruktur, dan bisnis lainnya, antara lain :

Entitas Anak	Kegiatan Usaha Utama
PT. Grahabuana Cikarang (GBC)	Kawasan Perumahan & Industri
PT. Jababeka Infrastruktur	Pemeliharaan dan Pengelolaan Perumahan dan Kawasan Industri
PT. Indocargomas Persada	Kawasan Industri
PT. Saranapratama Pengembangan Kota	Sarana Penunjang Kawasan Perumahan
PT. Mercuagung Graha Reality	Kawasan Perumahan
PT. Banten West Java Tourism Development	Kawasan Wisata
PT. Gerbang Teknoogi Cikarang	Kawasan Industri
PT. Bekasi Power	Pembangkit dan Distributor Listrik
PT. Cikarang Inland Port	Jasa
PT. Padang Golf Cikarang	Pengelolaan Lapangan Golf

¹²“Definisi Anak Perusahaan”, <http://www.mediabpr.com>, diakses pada tanggal 2 Januari 2019

PT. Metropark Condominium Indah	Hunian Kondominium
PT. Tanjung Lesung Leisure Industri	Kawasan Wisata
Jababeka International B.V	Jasa Keuangan
Jababeka Finance B.V	Jasa Keuangan
PT. Jababeka Morotai	Konstruksi, Pembangunan dan Jasa Pengelolaan Kawasan Industri
PT. Jababeka Longlife City	Panti Werda Swasta dan melaksanakan kegiatan usaha yang terkait
PT. Kawasan Industri Kendal	Pembangunan, Pengembangan dan Jasa Pengelolaan Kawasan Industri
PT. United Power	Pembangkit dan Distributor Listrik
PT. Infrastruktur Cakrawala Telekomunikasi	Jasa dan Pembangunan
PT. Nusantara Gas Energi	Perdagangan, Pengangkutan Industri dan Jasa

Table 3.2 Anak Perusahaan PT. Jababeka Tbk.

Tata Kelola Perusahaan menggunakan konsep *Good Corporate Governance* adalah suatu sistem untuk mengatur tata kelola perusahaan agar mewujudkan nilai tambah (*value added*).

Perusahaan akan memberikan jaminan kepada para pemegang saham, investor, kreditor, serta *stakeholders* lainnya agar menciptakan kepercayaan dan berkerjasama dengan jangka waktu panjang. Sistem ini bermanfaat bagi kemajuan sektor usaha.¹³ Menurut *Corporate Governance Perception Index (CGP)* 2008, ada 4 manfaat penerapan *corporate governance*, yaitu :¹⁴Meningkatkan kinerja perusahaan melalui terciptanya proses pengambilan keputusan yang lebih baik, meningkatkan efisiensi perusahaan, serta lebih meningkatkan pelayanan kepada *stakeholders*.

Mempermudah diperolehnya dana, pembiayaan yang lebih murah (faktor trust) yang pada akhirnya akan meningkatkan *corporate value*. Mengembalikan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Pemegang saham akan merasa puas dengan kinerja perusahaan karena sekaligus akan meningkatkan *shareholders's values* dan dividen. Konsep GCG ini telah diterapkan sejak tahun 1992 oleh negara-negara industri dan negara berkembang.

Manfaat adanya penerapan GCG telah membantu memulihkan sistem *corporate governance* pada negara-negara Amerika Serikat, Jerman, Australia, Brazil, Korea Selatan, Thailand, Malaysia

¹³ Nazaruddin Ietje, "*Corporate Governance dan Kinerja Perusahaan*", Vol. 9 No. 2, Jurnal Akuntansi dan Investasi, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Hal. 160.

¹⁴ Kusmayadi Dedi, "*Determinasi Audit Internal Dalam Mewujudkan Good Corporate Governance Serta Implikasinya Kinerja Bank*", Vol. 16, No. 1 Januari 2012, Jurnal Keuangan dan Perbankan, Hal. 150.

dan India. Sehingga, GCG hingga saat ini mengharuskan untuk diaplikasikan pada perusahaan.¹⁵

Sehubungan dengan konsep GCG, PT Jababeka Tbk. dalam menjalankan bisnis juga menggunakan konsep GCG untuk mengelola risiko usaha. Penerapan konsep ini, maka Perseroan dapat menciptakan nilai perusahaan (*corporate value*) dengan target yang sesuai, meningkatkan kinerja pengelolaan perusahaan, menerapkan prinsip keterbukaan, akuntabilitas, kredibilitas, tanggung jawab, adil terhadap pemegang saham, pelanggan, tenant dan karyawan.¹⁶

Penerapan Pedoman Tata Kelola Praktik Bisnis berdasarkan pada 4 prinsip : 1) Akuntabilitas, 2) Keandalan dan Tanggung Jawab, 3) Keadilan, dan 4) Transparansi. Tujuannya agar pedoman ini menjadi standar dan kebijakan bagi semua Dewan Komisaris, Direksi dan karyawan.

D. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS)

RUPS merupakan rapat yang dilakukan oleh para pemegang saham untuk mengambil keputusan tertinggi dalam perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 1 butir 4 UU PT No. 40 Tahun 2007 bahwa “Rapat Umum Pemegang Saham (atau yang disebut dengan RUPS) tidak memiliki kewenangan terhadap Direksi maupun Dewan Komisaris yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang atau Anggaran

¹⁵ Nazaruddin, Op.Cit., 161.

¹⁶ Jababeka & Co, “Tata Kelola Perusahaan”, 2017, Laporan Tahunan, Hal. 83.

Dasar.¹⁷RUPS merupakan organ perseroan yang sejajar dengan Direksi dan Dewan Komisaris, namun terlepas dari kewenangan (*separation of power*) sesuai Undang-Undang (UU) dan Anggaran Dasar (AD).¹⁸

Organ perusahaan yang memiliki otoritas tertinggi adalah Rapat Umum Pemegang Saham, sebagaimana Pemegang Saham dapat menggunakan hak otoritasnya ketika RUPS dilaksanakan. RUPS memiliki hak otoritas untuk melaksanakan kepentingan perseroan. Kewenangan tersebut berlaku mutlak, sehingga tidak dapat dipindahtangankan.¹⁹Berdasarkan UUPT, RUPS dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:²⁰RUPS Tahunan bersifat wajib dan dilaksanakan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan pada akhir laporan tahunan. Selama 2017, Perseroan mengadakan satu kali RUPS Tahunan pada tanggal 31 Mei 2017.

Pada tahun 2016 diselenggarakan pada tanggal 27 Mei 2016. Dalam pelaksanaan RUPS, Direksi wajib melaporkan aktifitas perseroan diantaranya :

1. Laporan Keuangan dan Laporan Tahunan
2. Penggunaan Laba Perseroan

¹⁷ Kurniawan, "*Tanggung Jawab Pemegang Saham Perseroan Terbatas Menurut Hukum Positif*", Vol. 26, No. 1, Februari 2014, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Hal. 74

¹⁸ Ibid, Hal. 75

¹⁹ Kurniawan, "*Tanggung Jawab Direksi Dalam Kepailitan Perseroan Terbatas Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas*", Vol. 24, No. 2, Juni 2012, Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Hal. 217

²⁰ Jababeka & CO, "*Tata Kelola Perusahaan*", 2017, Laporan Tahunan, Hal. 85

3. Penetapan akuntan publik (audit laporan keuangan untuk tahun berjalan)
4. Serta hal-hal lain yang memerlukan persetujuan RUPS untuk kepentingan Perseroan dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam Anggaran Dasar.
5. RUPS bersifat fleksibel sehingga rapat dapat dilaksanakan sesuai kepentingan Perseroan. Ketetapan untuk mengadakan RUPS selain RUPS Tahunan tidak terikat.

E. GRUP MANAJEMEN

1. Dewan Direksi

Direksi merupakan bagian dari organ perusahaan (PT) yang melaksanakan kegiatan perseroan dan mewakili perseroan internal maupun eksternal. Direksi memiliki kewenangan atas kepengurusan Perseroan.²¹ Menurut Pasal 92 ayat (1) UUPT bahwa tugas Direksi yaitu menjalankan aktivitas kepengurusan perseroan. Selama melaksanakannya tugas Direksi tidak dapat dikerjakan oleh organ lain.

Sesuai dengan Pasal 97 ayat (1) UUPT bahwa Direksi bertanggung jawab atas pengurusan perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1).²² Tugas dan tanggung jawab direksi antara lain, merumuskan strategi dan kebijakan, memelihara dan mengelola aktiva serta memastikan perkembangan

²¹ Harahap Agus Salim, "*Tanggung Jawab Direksi dalam Kepailitan Perseroan Terbatas*", Vol. 5 No.3, Agustus 2018, Lex Jurnalica, Hal 160

²² Ibid, Hal 165

pencapaian hasil dan tujuan usaha, selain terus berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas.

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, Perusahaan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari 3 (tiga) orang anggota Direksi yang terdiri dari :

- a. Seorang Direktur Utama
 - b. Seorang Wakil Direktur Utama (jika diangkat); dan
 - c. Seorang Direktur
- 1) Direktur Utama merangkap Direktur Independen
- a) Lingkup Tugas dan Tanggung Jawab Direksi
Mengurus harta kekayaan PT; mengemudikan usaha PT; mewakili PT di dalam dan di luar perusahaan. Struktur organisasi menurut Murti Sumarni & John Soeprihanto, yaitu :

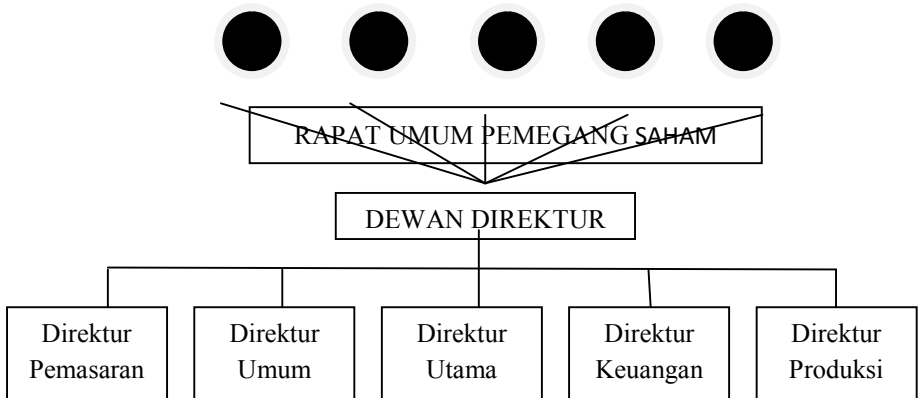


Table 4.2 Struktur Organisasi Perseroan Terbatas Suatu Pabrik

Direksi Perseroan bertanggung jawab secara kolektif terkait kepengurusan perusahaan serta bertanggung jawab secara individual terkait bidang yang dipimpinnya. Direksi menjalankan mandat yang diberikan oleh pemegang saham untuk melakukan kepengurusan perusahaan sesuai dengan visi dan misi yang ditetapkan serta memiliki kewenangan untuk mewakili perusahaan di dalam maupun di luar pengadilan.

Selain itu, Direksi juga bertanggung jawab untuk menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS Lainnya, serta mempertahankan dan meningkatkan nilai Perseroan.²³

- 2) Direktur Utama dan Direktur Independen
 1. Budianto Liman
 - a) **1995 sampai sekarang** bergabung dengan Corporate Secretary PT. Jababeka Tbk.
 - b) **2006 – 2015** telah menjabat sebagai Wakil Direktur Perseroan.
 2. Hyanto Wihadhi
 - a) **2001 – 2007** telah menjabat sebagai General Manager of Operations Perseroan.
 - b) **2008 sampai sekarang** menjabat sebagai Direktur Perseroan.
 3. Tjahjadi Rahardja

²³ Jababeka & Co, “Tata Kelola Perusahaan”, annual report, 2017, Hal. 89

- a) **1994 telah menjabat** sebagai Direktur PT. Banten West Java.
 - b) **2014 sampai sekarang** menjabat sebagai Direktur PT. Jababeka Tbk.
4. Suredja Sidarta Darmono
- a) **2006, pernah menjabat** sebagai Direktur Keuangan Bakerzin Food Service Management Co Ltd di Shanghai, China.
 - b) **2013, telah menjabat** sebagai Direktur PT. Grahabuana Cikarang.
 - c) **2014 sampai sekarang** menjabat sebagai Direktur Perseroan.
5. Setiawan Mardjuki
- a) **2012 – 2013 telah menjabat sebagai** Direktur PT Graha Buana Cikarang.
 - b) **2013 sampai sekarang** menjabat sebagai Direktur PT Plaza Indonesia Jababeka.
 - c) **Saat ini** juga menjabat sebagai Komisaris PT Banten West Java Tourism Development (anak perusahaan dari PT. Jababeka Tbk.)
 - d) **2015 sampai sekarang** menjabat sebagai Direktur PT. Jababeka Tbk.

2. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris merupakan salah satu bagian dari Perseroan yang bertanggung jawab secara bersama-sama guna pengawasan kebijakan Direksi dalam hal pengelolaan dan menilai pencapaian Direksi, serta memberikan saran terhadap Direksi juga memberikan rekomendasi untuk remunerasi kepada Direksi dan Akuntan Publik Independen Perseroan.

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, Dewan Komisaris terdiri dari 3 (tiga) orang anggota Dewan Komisaris yang terdiri dari :

- a. Seorang Komisaris Utama;
- b. Seorang Wakil Komisaris Utama (jika diangkat); dan
- c. Seorang Komisaris.

Dalam hal Dewan Komisaris terdiri dari 2 (dua) orang anggota, 1 (satu) di antara anggota tersebut adalah Komisaris Independen. Apabila Dewan Komisaris terdiri lebih dari 2 orang anggota Dewan Komisaris, jumlah Komisaris Independen wajib terdiri dari paling kurang 30% dari jumlah seluruh anggota Dewan Komisaris.

Kedudukan masing-masing anggota Dewan Komisaris termasuk Komisaris Utama adalah setara. Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS.

- 1) Tugas dan Tanggungjawab Dewan Komisaris
Menurut Buku Pengantar Bisnis bahwa Tugas Dewan Komisaris adalah mengawasi dan membimbing serta melindungi aktifitas Direksi sesuai dengan keputusan RUPS.²⁴
 - a) Mengawasi aktifitas kebijakan pengurusan Perseroan oleh Direksi.
 - b) Memberikan saran dan nasihat terhadap Direksi. Dalam hal penyusunan dan pelaksanaan Rencana Kerja dan

²⁴ Sumartini Murti & John Soeprihanto, "*Pengantar Bisnis (Dasar-dasar Ekonomi Perusahaan)*", 2005, Yogyakarta:Liberty, Hal. 49.

Anggaran Perusahaan serta Anggaran Dasar.

- c) Dewan Komisaris menegaskan bahwa aktifitas kebijakan operasional Perseroan telah sesuai dengan keputusan RUPS dan UU yang berlaku.

Tujuan utama dewan komisaris adalah pengawasan (*supervising*), dan memberi nasihat (*advising*) kepada eksekutif perusahaan. Pengawasan ini termasuk mengawasi laporan keuangan sekaligus melakukan prosedur audit dengan staf akuntansi dan auditor eksternal. Sehingga dewan komisaris memiliki peran penting dalam manajemen keuangan. Berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 24 Juni 2015, susunan Dewan Komisaris Perseroan per tanggal 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

- a) Komisaris Utama
 - b) Wakil Komisaris Utama merangkap Komisaris Independen
 - c) Komisaris
 - d) Komisaris
 - e) Komisaris merangkap Komisaris Independen
- 2) Lingkup Tanggung Jawab Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap pengelolaan Perseroan oleh Direksi, termasuk pelaksanaan kebijakan perusahaan, dan memberikan saran dan nasihat kepada Direksi terkait hal-hal seperti perumusan dan

pengimplementasian Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan dan hal-hal lain yang tercantum dalam Anggaran Dasar. Mewakili kepentingan Pemegang Saham, Dewan Komisaris juga berperan dalam memastikan bahwa kegiatan operasional Perseroan telah sesuai dengan keputusan RUPS dan peraturan perundangan yang berlaku serta hal-hal lain yang berkenaan dengan operasional Perseroan.

3) Profil Dewan Komisaris
Berikut merupakan profil Dewan Komisaris beserta jajarannya;

(1) Setyono Djuandi Darmono

- a. **2006, pernah menjabat** sebagai Direktur Keuangan Bakerzin Food Service Management Co Ltd di Shanghai, China.
- b. **2013, telah menjabat** sebagai Direktur PT. Grahabuana Cikarang.
- c. **2014 sampai sekarang** menjabat sebagai Direktur Perseroan.

(2) Bacelius Ruru

- a. **2006 – 2015,** Komisaris Utama/Komisaris Independen Perseroan.
- b. **2015 hingga saat ini** Wakil Komisaris Utama/Komisaris Independen Perseroan.
- c. Beliau menjabat sebagai Komisaris Utama sekaligus Komisaris Independen di PT. Agung Podomoro Land Tbk. Komisaris Independen di Mitra Keluarga Tbk. dan Komisaris Utama di PT. Polychem Indonesia Tbk.

3. Hadi Rahardja
 - a. **2006 – 2015**, Komisaris Utama/Komisaris Independen Perseroan.
 - b. **2015 hingga saat ini** Wakil Komisaris Utama/Komisaris Independen Perseroan.
 - c. Beliau menjabat sebagai Komisaris Utama sekaligus Komisaris Independen di PT. Agung Podomoro Land Tbk. Komisaris Indepen di Mitra Keluarga Tbk. dan Komisaris Utama di PT. Polychem Indonesia Tbk.
4. Gan Michael
 - a. **1995 sampai saat ini** menjabat sebagai Direktur PT. Sumber Mas Mekar Raya.
 - b. **1992 – 2004** telah menjabat sebagai Presiden Direktur PT. Sumber Sarana Baja Utama
 - c. **2013 sampai saat ini** menjabat sebagai Komisaris Perseroan
 - d. **Presiden Direktur dan Presiden Komisaris** di PT. Multi Artha Bara Mega, PT. Cahaya Triwiana, dan PT. Tradiando Resources.

3. Komite Audit

Pemilihan anggota komite audit dilakukan oleh anggota Dewan Komisaris. Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab untuk mengawas dan menyelidiki laporan keuangan, serta melaporkan

kepada Dewan Direksi.²⁵ Komite Audit memeriksa dan meneliti laporan keuangan secara khusus, sedangkan Dewan Komisaris bertugas untuk mengawasi kinerja manajerial secara umum. Selain itu, komite audit juga menangani hasil laporan keuangan dan melaporkan terhadap auditor eksternal.

Keputusan Rapat Komisaris Perseroan bahwa Dewan Komisaris mengangkat anggota Komite Audit tanggal 28 April 2016. Komite Audit mencakup 3 orang anggota, yaitu Komisaris Independen dan pihak dari luar Perseroan. Anggota Komite Independen yang berasal dari Komisaris Independen bertindak sebagai Ketua Komite Audit. Berikut merupakan profil Komite Audit Perseroan hingga 31 Desember 2017.

a. Keanggotaan dan Masa Jabatan

Pemilihan anggota tetap berdasarkan keputusan Dewan Komisaris. Apabila anggota tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai Komite Audit maka akan dilepas jabatannya oleh Dewan Direksi. Dewan Direksi melaksanakan pengesahan anggota tetap dan pemberhentian, juga melaporkan terhadap Otoritas Jasa Keuangan dengan kurun waktu 2 (dua) hari kerja setelah laporan pengesahan maupun pemberhentian. Kemudian, laporan tersebut dipublikasikan melalui website Bursa Efek dan/atau website Perseroan.

²⁵ Saputra, dkk, "Pengaruh Corporate Governance, Profitabilitas dan Karakter Eksekutif Terhadap Tax Avoidance Pada Perusahaan yang Terdaftar di BEI", Vol. 19, No. 1, Juni 2015, Hal. 4

Masa Jabatan anggota Komite Audit berdasarkan peraturan anggaran dasar Perseroan. Anggota Komite Audit memiliki hak untuk diangkat kembali pada kurun waktu 1 tahun berikutnya. Khusus pada jabatan Komisaris Independen diangkat kembali pada jabatan Komite Audit pada kurun waktu 1 (satu) tahun berikutnya.

b. Independensi & Persyaratan Komite Audit

Perseroan menerapkan peraturan OJK No.55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Komite Kerja Audit, Bahwa susunan bagan anggota Komite Audit Perseroan dengan Ketua sebagai Komisaris Independen dan anggota yang tidak memiliki hubungan (afiliasi) dengan Perseroan.

c. Kebijakan, Frekuensi & Kehadiran Rapat Komite Audit

1) Kebijakan

Kebijakan Rapat Komite Audit didasarkan pada Piagam Komite Audit, yang menentukan hal-hal berikut ini :

1. Rapat dilaksanakan 4 kali dalam 1 periode.
2. Rapat dapat menyesuaikan keperluan anggota Komite Audit dan mengundang anggota manajemen dalam rapat tersebut.

4. Sekretaris Perusahaan

Sekretaris perusahaan memiliki tugas dan tanggung jawab mengawasi pasar modal berdasarkan pada Undang-Undang Pasar Modal. Sekretaris Perusahaan sebagai perantara Perseroan dan publik dengan mempublikasikan informasi pertumbuhan Perseroan.

a. Kebijakan & Dasar Hukum

Pengawasan yang dilaksanakan oleh sekretaris perusahaan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik. Saat ini Sekretaris Perusahaan diduduki oleh Budianto Liman. Beliau juga menjabat sebagai Direktur Utama Perseroan.

b. Status, Fungsi dan Pendirian

- (1) Sekretaris Perusahaan merupakan tanggung jawab anggota Direksi.
- (2) Sekretaris Perusahaan dilaksanakan secara perorangan atau penanggung jawab yang melaksanakan fungsi sekretaris perusahaan.
- (3) Jabatan Sekretaris Perusahaan dapat dirangkap oleh salah seorang Direktur Perseroan atau pegawai lain yang memenuhi persyaratan Sekretaris Perusahaan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 35/2014.
- (4) Sekretaris Perusahaan diangkat dan diberhentikan berdasarkan keputusan Direksi.
- (5) Posisi sekretaris perusahaan tidak boleh dibiarkan kosong dalam jangka waktu 60 hari. Dalam jangka waktu tersebut, salah satu

anggota direksi harus mengisi posisi ini atau menunjuk individu sementara untuk menjadi Sekretaris Perusahaan tanpa harus mempertimbangkan persyaratan dalam POJK No. 35/2014.

c. Tugas dan Tanggung Jawab

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan secara umum adalah termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

- (1) Mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal.
- (2) Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi peraturan di bidang pasar modal.
- (3) Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan termasuk:
- (4) Melakukan keterbukaan informasi kepada publik, termasuk ketersediaan informasi dalam situs Web Perseroan;
 - (a) Penyampaian laporan kepada OJK secara tepat waktu;
 - (b) Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - (c) Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - (d) Pelaksanaan program orientasi kepada Perseroan untuk Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- (5) Bertindak sebagai penghubung antara Perseroan dengan Pemegang Saham, OJK, dan pemangku kepentingan lainnya.

- (6) Mewakili Perseroan dalam korespondensi dengan otoritas pasar modal sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Perseroan.

F. 3 PILAR BISNIS PT. JABABEKA Tbk.

Inti bisnis perseroan, antara lain : Land Development, Infrastruktur, serta Leisure & Hospitality.

1. Real Estat & Properti

Perseroan menyediakan berbagai produk diantaranya adalah berbagai bidang usaha, seperti Kawasan Industri, dan Kawasan Perumahan serta Kawasan Komersial. Produk-produk yang ditawarkan terletak pada lokasi yang strategis. Real Estat dan Properti sebagai salah satu sumber daya PT. Jababeka untuk melayani para investor yang dirancang sesuai kebutuhan pasar. Kemudian perseroan juga menyediakan ruang kantor atau berbagai asset untuk disewakan kepada tenant/penyewa.

a. Kawasan Industri

Dalam bidang ini, perseroan memfasilitasi berbagai produk industri bagi perusahaan multinasional, yaitu ukuran kecil, menengah maupun besar menyesuaikan dengan kebutuhan industrinya. Selain itu, perseroan menawarkan solusi pengembangan industri dengan pelayanan kavling industri dan pabrik yang siap dipakai , serta pelayanan satu atap.

b. Kawasan Perumahan

Kawasan Perumahan terdapat berbagai macam produk disesuaikan dengan tingkat sosial. Model perumahan berdasarkan konsep kluster dan apartemen atau kondominium. Fasilitas yang diberikan perseroan, antara lain lapangan golf, botanic gardens dan metro suite.

c. Kawasan Komersial

Produk Komersial terdapat berbagai jenis dan ukuran. Kawasan Komersial berada di kawasan yang strategis, terutama wilayah Education Park, proyek Medical City, dan Indonesia Movieland. Perseroan dalam mengembangkan bisnis Kawasan Komersial, juga melibatkan kerjasama dengan Plaza Indonesia di kawasan CBD Kota Jababeka.

Kerjasama ini guna mendirikan kawasan yang terdiri dari blok-blok diantaranya mal, hotel berbintang lima, perkantoran, dan kondominium. Selain itu, perseroan juga berkerjasama dengan PT PP Properti Tbk di Kota Jababeka dengan proyek yang serupa.

d. Sewa

Menyewakan asset dan property investasi kepada penyewa/tenant. Salah satunya ruang perkantoran yang berada di Menara Batavia dan The City Center Batavia di Jakarta.

2. Infrastruktur

Selain memiliki berbagai bidang kawasan, perseroan juga bertanggung jawab dalam pengolahan air bersih, limbah dan pelayanan manajemen kawasan. Hal ini bertujuan dalam pelayanan dan pemeliharaan setiap fasilitas umum yang dimiliki oleh PT. Jababeka Tbk. Kemudian terdapat sumber energi seperti kebutuhan pasokan listrik dan gas. Perseroan dalam menjalankan bisnis usahanya juga menyediakan pelabuhan dan jasa logistic yang berada di Kawasan Pelayanan Pabean Terpadu (KPPT) yang bernama Cikarang Dry Port (CDP).

a. Pengolahan Air Bersih, Limbah & Pelayanan Manajemen Kawasan

PT Jababeka Infrastruktur beserta anak perusahaan mengoperasikan dan mengelola pengolahan air bersih, limbah serta pelayanan manajemen kawasan. Pelayanan yang dimaksudkan adalah bagaimana perusahaan memperhatikan dan merawat setiap fasilitas umum maupun infrastruktur, sekaligus keamanan 24 jam.

b. Energi

Dalam hal ini perseroan mendirikan proyek pembangkit listrik standar internasional guna memenuhi kebutuhan industri dan jaringan listrik nasional di Indonesia. Proyek ini memiliki

sumber daya sebesar 130 MW dan di kontrol oleh PT Bekasi Power (BP).

c. Dry Port

Dry Port/Pelabuhan yang dimiliki perseroan merupakan Kawasan Pelayanan Pabean Terpadu (KPPT) pertama di Indonesia. Dry Port memiliki kode internasional, yaitu IDJBK sebagai pelabuhan asal maupun tujuan. Fasilitas yang diberikan, yaitu pengiriman kargo dan logistik ekspor dan impor.

3. Fasilitas Pendukung dan Hiburan

Perseroan disamping menyediakan sumber daya dan prasarana fisik infrastruktur juga menyediakan fasilitas olahraga yang mewah dan nyaman untuk kalangan pembisnis perseroan. Fasilitas pendukung tersebut diantaranya Metro Suites, Jababeka Golf & Country Club, Leisure Hospitality dengan kawasan berstandar internasional.

G. VISI MEMBANGUN 100 KOTA

1. Visi

Untuk membangun kota-kota mandiri yang moden di setiap provinsi di seluruh Indonesia dan menyediakan lapangan pekerjaan untuk kehidupan yang lebih baik.²⁶

²⁶ Jababeka, "Membangun 100 Kota", www.jababeka.com, diakses pada tanggal 21 Januari 2019

2. Impian

Pada tahun 1989, Cikarang, Bekasi hanya berupa sebidang tanah liat kering. Sekelompok 21 orang bekerja sama untuk membentuk PT. Jababeka, dengan visi membangun Kawasan industri. Masterplan dibuat untuk 5.600 hektar dan selama kurun waktu 25 tahun, berbagai infrastruktur fisik dan sosial dibangun untuk mendukung pertumbuhan kota.²⁷ Termasuk pembangkit listrik 130MW, sebuah Universitas dan pelabuhan darat. Pada tahun 2014, lebih dari 600.000 orang bekerja dan tinggal di kota dan terus tumbuh selaku permintaan ekonomi di wilayah tumbuh dengan meningkatnya aktivitas manusia.²⁸

Dengan populasi lebih dari 260 juta orang yang tersebar lebih dari 6.000 pulau yang belum berpenghuni, perlu diketahui bahwa sekitar 90% dari pertumbuhan ekonomi nasional berakar dari daerah-daerah di luar Jawa. Selain berpusat di Jakarta, ada banyak kesempatan untuk pertumbuhan di daerah-daerah lain di Indonesia. Oleh karena itu, PT. Jababeka percaya bahwa banyak kota-kota lain yang berpotensi untuk dikembangkan di Indonesia.

Ketika kota-kota berkembang, penduduk di daerah lainnya akan menerima pendidikan lebih baik dan akses ke peluang hidup lebih baik PT. Jababeka berkomitmen untuk terus bekerja dengan pemerintah daerah di Indonesia untuk meduplikasi keberhasilan Kota Jababeka di provinsi mereka masing-masing.

²⁷ Ibid.

²⁸ Ibid.

Itulah impian kami untuk membangun 100 kota di Indonesia.

3. Strategi Jababeka Pengembangan Kota Mandiri

Dalam melaksanakan program pengembangan kota mandiri, Jababeka menggunakan beberapa strategi, diantaranya dengan meneliti lokasi atau daerah yang memiliki potensi untuk dapat produktif. Kemudian, potensi yang ada untuk digunakan dan akses jaringan diperluas guna pengembangan daerah. Strategi selanjutnya, jika sudah memiliki akses jaringan maka terdapat permintaan konsumen (investasi) di daerah tersebut.

Selain itu, Jababeka bekerja sama dengan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dalam mendukung pengembangan daerah (infrastruktur). Infrastruktur tersebut diantaranya adalah dry port dan jalan.²⁹ Jababeka menerapkan pengalamannya dalam pengembangan kota mandiri dengan masterplan terbaik sesuai kebutuhan pemegang saham termasuk masyarakat sosial dan para investor.

Lokasi strategis tersebut terdapat di kawasan Kota Jababeka Cikarang, Kawasan Industri Kendal (KIK) Jawa Tengah, Tanjung Lesung, Morotai. Proyek yang sedang dilaksanakan pada 4 titik daerah di Indonesia, diantaranya adalah :

a. Kota Jababeka-Cikarang

Kota Jababeka-Cikarang merupakan kawasan industri pertama yang didirikan oleh Jababeka hingga dapat menggandeng 2000

²⁹ Ibid.

perusahaan nasional dan 30 perusahaan multinasional yang berasal dari Amerika Serikat, Inggris, Perancis, Jerman, Belanda, Australia, Jepang, Korea Selatan, Cina dan Taiwan. Selain itu, sebanyak 700.000 pekerja telah bergabung dan 10.000 ekspatriat.

Keberhasilan pendirian Kota Jababeka-Cikarang juga mengundang tenant untuk bergabung, diantaranya adalah Samsung, Unilever, Akzo Nobel, Nissin Mas, dan sebagainya.

b. Kendal

Kota Kendal terletak di Jawa Tengah; kota ini memiliki potensi ekonomi tinggi bagi daerah maupun nasional. Melalui joint venture dengan Sembawang Corporation, Kota Kendal akan dibangun menjadi Kota Mandiri berbasis industri dengan standar internasional. Lokasi yang strategis dengan jalur transportasi darat, udara maupun perairan akan dikembangkan menjadi industri, perumahan dan komersial serta infrastruktur dan berbagai fasilitas untuk memenuhi kebutuhan.

c. Tanjung Lesung

Keberadaan Tanjung Lesung menjadi destinasi wisata yang khas dengan keindahan gunung berapi Krakatau. Letak Tanjung Lesung berada di sebelah barat daya Jakarta. Dengan ciri khasnya, Perseroan akan mengembangkan resor bagi pengunjung wisatawan domestik dan internasional.

d. Morotai

Morotai secara geografik berada di kawasan Halmahera kepulauan Maluku. Uniknya, Morotai berada di antara Asia Pasifik , Asia dan Australia. Dengan waktu jam terbang 3 jam dari Singapura dan Taipei, menjadi destinasi wisata para wisatawan asing maupun lokal. Dilengkapi dengan kekayaan perikanan dan pertanian sebagai pendukung pengembangan ekonomi Morotai.

Selain Perseroan sedang melaksanakan proyeknya pada 4 titik diatas, Perseroan juga segera melaksanakan titik-titik daerah yang memiliki potensi kuat agar dapat dikembangkan sebagai Kota Mandiri. Kota-kota tersebut, diantaranya adalah Bengkulu, Cirebon, Tuan/Madura, Banda Aceh, Medan, Sei Mangkeh, Padang, Bintan, Bangka Belitung, Yogyakarta, Pontianak, Balikpapan, Tuban, Bitung.