



21 November 2024 | PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung

PAPARAN EKSEKUTIF RAPERDA PENDIRIAN PERSERODA DAN PENYERTAAN MODAL DAERAH (PMD) PT JIEP



PENDALAMAN RAPERDA PENDIRIAN DAN PMD PT JIEP

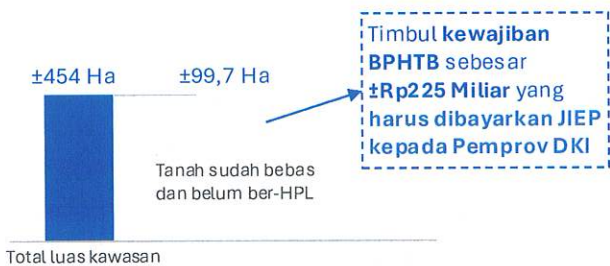
Latar Belakang

JIEP memiliki kewajiban pembayaran BPHTB kepada Pemprov DKI Jakarta sehingga membutuhkan penyusunan strategi terkait optimalisasi penyelesaian kewajiban tersebut:

JIEP memiliki kewajiban pembayaran BPHTB atas sertifikasi lahan kepada Pemprov DKI senilai ±Rp225 M

Pemprov selaku pemegang saham memiliki aspirasi menambah porsi kepemilikannya (sesuai hasil Tindak Lanjut Hasil Pemeriksaan BPK RI Tahun 2016)

Di satu sisi, Pemerintah pusat memiliki aspirasi memiliki entitas independen untuk mengembangkan KI Di Indonesia



- Namun, **kondisi JIEP saat ini cenderung belum stabil** di tengah ketidakpastian ekonomi & pasar akibat dampak pandemi COVID-19
- Selain itu, terdapat **rencana implementasi** beberapa **inisiatif strategis yang membutuhkan pendanaan** besar dalam beberapa tahun ke depan

- Dilakukan untuk **menindaklanjuti rencana strategis JIEP**, yaitu **Remasterplan Kawasan**
- Melalui kepemilikan mayoritas, diharapkan implementasi inisiatif tsb dapat berjalan lebih baik melalui:
 - Kejelasan chain of command**
 - Kemudahan penyelesaian** dengan RTRW

- Pemerintah Pusat beraspirasi masing-masing Pemda dapat fokus mengembangkannya masing-masing**
- Sehingga **dibutuhkan entitas independen** yang dapat **mengembangkan KI secara universal**

KRONOLOGIS PENGAJUAN PENDIRIAN DAN PMD PT JIEP

Pengajuan 2020-2021	Pengajuan 2022 (APBD 2023)	Pengajuan 2023 (APBD 2024)
<ul style="list-style-type: none"> Pengajuan PMD sebesar Rp333 Miliar menyesuaikan rencana mayoritas Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam kepemilikan saham PT JIEP dan rencana inbreg PT JIEP ke PT Danareksa (Persero) 	<ul style="list-style-type: none"> Pengajuan PMD turun menjadi Rp225 Miliar menyesuaikan rencana pensertifikatan lahan yang sudah bebas saja seluas 99,7 Ha 	<ul style="list-style-type: none"> Pengajuan tahun 2022 ditunda ke tahun 2023. Detil pengajuan tahun 2023 masih sama dengan pengajuan tahun 2022. Sehubungan PT JIEP yang masih belum perseroda, maka pengajuan PMD tahun 2024 ditunda untuk dilakukan dalam APBD-P 2024 parallel dengan pelaksanaan pendirian perseroda PT JIEP.
<ul style="list-style-type: none"> PMD sebesar Rp333 Miliar direncanakan hanya untuk pembayaran BPHTB. 	<ul style="list-style-type: none"> PMD sebesar Rp225 Miliar direncanakan hanya untuk pembayaran BPHTB lahan yang sudah bebas. 	
<ul style="list-style-type: none"> Nilai Rp333 Miliar dihitung dari luasan lahan yang belum ber-HPL sebesar 147 Ha dari total luasan Kawasan sebesar 454 Ha. Perhitungan luasan dilakukan oleh Konsultan Surveyor Indonesia. Luasan lahan yang belum ber-HPL terdiri dari 99,7 Ha lahan sudah bebas dan 47,4 lahan belum bebas 	<ul style="list-style-type: none"> Nilai Rp225 Miliar dihitung dari luasan lahan yang sudah bebas dan belum ber-HPL sebesar 99,7 Ha dari total luasan Kawasan sebesar 454 Ha. Perhitungan luasan dilakukan oleh Konsultan Surveyor Indonesia. 	

PENDALAMAN RAPERDA PENDIRIAN DAN PMD PT JIEP

Permodalan Perseroan

Dalam Rupiah (kecuali dinyatakan lain)

No	Nilai Modal Dasar	Modal Yang Sudah Disetor	Sisa Modal Dasar	Keterangan
1	800.000.000.000,-	200.000.000.000,-	600.000.000.000,-	Peningkatan Modal Setor merupakan reklasifikasi Laba Ditahan



PENDALAMAN RAPERDA PENDIRIAN DAN PMD PT JIEP

Manfaat terhadap Provinsi DKI Jakarta

Total Pengajuan PMD sebesar Rp225 Miliar untuk melakukan pembayaran BPHTB dalam proses sertifikasi lahan seluas 99, 7 Ha dengan potensi manfaat antara lain:

1. Potensi peningkatan PDRB DKI Jakarta;
2. Potensi peningkatan penerimaan pajak daerah;
3. Potensi peningkatan nilai tanah (NJOP) di sekitar proyek Re-masterplan KI Pulogadung dibandingkan kenaikan daerah lain;
4. Potensi peningkatan kesejahteraan masyarakat dan penyerapan tenaga kerja baru;
5. Potensi peningkatan pendapatan dividen Pemprov DKI;
6. Potensi peningkatan daya dukung lingkungan dengan keberadaan RTH Kawasan.

PENDALAMAN RAPERDA PENDIRIAN DAN PMD PT JIEP

Manfaat terhadap PT JIEP

1. Pengamanan asset di Kawasan Industri Pulogadung
2. Memperkuat penegakkan regulasi di dalam Kawasan Industri Pulogadung
3. Kejelasan status pemegang saham mayoritas perseroan;
4. Sinkronisasi pengembangan PT JIEP dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD)
5. Penambahan PMD yang dipergunakan untuk sertifikasi lahan, akan memberikan tambahan pendapatan pajak bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
6. Dengan adanya pengamanan asset tersebut, dalam jangka pendek akan memberikan Potensi pendapatan PPTI kepada Perusahaan.

PENDALAMAN RAPERDA PENDIRIAN DAN PMD PT JIEP

Perhitungan Appraisal atas Dampak Perubahan Porsi Kepemilikan Saham



KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan

Property & Business Appraisal and Consulting

PENILAIAN BISNIS

Adapun untuk perubahan kepemilikan saham PT JIEP adalah sebagai berikut:

Deskripsi	Jumlah Saham	Total	Harga / Lembar	Kepemilikan
Susunan Kepemilikan Saham sebelum Penambahan Modal:				
- PT Danareksa (Persero)	100.000	100.000.000.000	1.000.000	50,00%
- Pemprov DKI Jakarta	100.000	100.000.000.000	1.000.000	50,00%
Total	200.000	200.000.000.000		100,00%
Harga Saham:				
- Harga Par			1.000.000	
- Nilai Pasar / Harga Pasar Saat Ini			16.659.051	
Penambahan Modal Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	13.506	225.000.000.000		
Susunan Kepemilikan Saham sesudah Penambahan Modal:				
- PT Danareksa (Persero)	100.000	1.665.905.100.000	16.659.051	46,84%
- Pemprov DKI Jakarta	113.506	1.890.905.100.000	16.659.051	53,16%
Total	213.506	3.556.810.200.000		100,00%

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwasannya kepemilikan saham PT Danareksa (Persero) terdilusi sebesar 3,16%.

1. PT JIEP dimiliki oleh PT Danareksa (Persero) dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan kepemilikan masing-masing 100.000 lembar saham dengan harga/lembar sebesar Rp1.000.000,-. Total kepemilikan sebesar Rp200 miliar dengan masing-masing sebesar 50,00%.
2. Atas penilaian ekuitas 100% saham PT JIEP yg dilakukan oleh KJPP Abdullah Fitriantoro dan Rekan, harga nominal saham Rp1.000.000 per lembar dan harga pasar saat ini Rp16.659.051 per lembar. Metode penilaian menggunakan penilaian aset dan penilaian pendapatan.
3. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bermaksud untuk melakukan setoran modal sebesar Rp225 miliar (PMD) dengan menggunakan nilai saham per lembar sebesar Rp16.659.051,-. Sehingga, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan memiliki tambahan lembar saham PT JIEP sebanyak 13.506 lembar.
4. Berdasarkan penilaian tersebut, kepemilikan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta naik menjadi 113.506 lembar saham atau menjadi Rp1.890.905.100.000,-. Total jumlah saham PT JIEP yang semula Rp200 miliar menjadi Rp3.556.810.200.000,- atau 213.506 lembar saham. Persentase kepemilikan PT Danareksa (Persero) yang semula sebesar 50,00% menjadi 46,84% dan persentase kepemilikan Pemprov DKI Jakarta yang semula sebesar 50,00% menjadi 53,16%.



www.jiep.co.id



@PTJIEP



@ptjiep_Official



PT JIEP Official



JIEP Industrial Estate

TERIMA KASIH



USULAN PENAMBAHAN PMD DALAM APBD-P 2024

TAHUN	PROGRAM/KEGIATAN
2023	Perseroan mengusulkan PMD dalam APBD-P tahun 2024 senilai Rp225M yang dipergunakan untuk sertifikasi BPHTB lahan seluas 99,7ha.