



DHARMA JAYA

LAPORAN PENELITIAN

KAJIAN PENYERTAAN MODAL DAERAH UNTUK RENCANA KERJA PEMERINTAH DAERAH (RKPD) TAHUN 2026

PERUMDA DHARMA JAYA



Tim Peneliti:

- 1. Helmi Al Djufri (Tenaga Ahli Hukum/Dosen STAI PERSIS Jakarta)**
- 2. Ichwan Muttaqin (Tenaga Ahli Ekonomi/Dosen STAI PERSIS Jakarta)**
- 3. P. Hartoyo (Tenaga Ahli Hukum)**
- 4. Dimas Hermawan Adi Putra (Tenaga Ahli Hukum)**
- 5. Sofi Ayu Anggraini (Tenaga Ahli Hukum/Mahasiswa Pascasarjana Ilmu Hukum UGM)**
- 6. Yasfika Ely Nur Afifah (Asisten Tenaga Ahli Hukum/Mahasiswa Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf Tangerang)**
- 7. M. Reza Utami (Tenaga Ahli Hukum)**

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR GAMBAR	ii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Makroekonomi DKI Jakarta 2025	1
1.2. Populasi dan Urbanisasi	2
1.3. Profil Singkat Perumda Dharma Jaya	2
1.4. Perumusan Masalah	12
1.5. Kerangka Yuridis	13
1.6. Tujuan	14
1.7. Ruang Lingkup Kegiatan	15
1.8. Hasil yang diharapkan	15
BAB II PENGAJUAN PENYERTAAN MODAL DAERAH UNTUK SERTIFIKASI TANAH AREA PERKANTORAN PERUMDA DHARMA JAYA	17
2.1. Penyertaan Modal Daerah	17
2.2. Kebutuhan Penambahan PMD Tahun 2026 Untuk Sertifikasi Tanah Area Perkantoran Perumda Dharma Jaya	19
BAB III KAJIAN SERTIFIKASI TANAH AREA PERKANTORAN PERUMDA DHARMA JAYA	23
3.1. Analisis Kelayakan Teknis	23
3.2. Analisis Pasar dan Pemasaran	24
3.3. Analisis Kelayakan Ekonomi	25
3.4. Analisis Kelayakan Keuangan	25
3.5. Analisis Portofolio	27
3.6. Analisis Risiko	27
3.7. Analisis Aspek Hukum (Legal)	28
BAB IV KESIMPULAN	36
DAFTAR PUSTAKA	38

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Nilai Kebudayaan Perumda Dharma Jaya

Gambar 2. Struktur Organisasi Perumda Dharma Jaya

Gambar 3. Susunan Kepengurusan Perumda Dharma Jaya

Gambar 4. Peta Lahan Tanah di Area Perkantoran Perumda Dharma Jaya, Cakung

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Makroekonomi DKI Jakarta 2025

Sebagai pusat pemerintahan, ekonomi, dan bisnis, DKI Jakarta terus memegang peranan strategis dalam mendukung perekonomian nasional. Pada tahun 2025, Jakarta diharapkan tetap menjadi barometer pertumbuhan ekonomi Indonesia. Berikut adalah gambaran makroekonomi DKI Jakarta tahun 2025 dan peluang yang bisa dimanfaatkan dalam proses sertifikasi tanah. Bagian pendahuluan ini akan mengemukakan berbagai aspek perekonomian DKI Jakarta tahun 2025 sebagai berikut:

1.1.1. Pertumbuhan Ekonomi

DKI Jakarta diproyeksikan mencatat pertumbuhan ekonomi yang stabil, dengan kontribusi sekitar 17-18% terhadap PDB nasional. Aktivitas di sektor jasa, termasuk perdagangan, transportasi, dan komunikasi, serta sektor industri, akan menjadi pendorong utama. Proyek infrastruktur besar seperti pembangunan MRT, LRT, dan revitalisasi kawasan urban diperkirakan turut meningkatkan aktivitas ekonomi dan daya beli masyarakat. Terutama peningkatan nilai ekonomis terletak pada nilai aset berupa tanah yang seiring waktu terus mengalami peningkatan nilai pasar.

1.1.2. Inflasi

Tingkat Inflasi di Jakarta cenderung terkendali, sejalan dengan target nasional sekitar 2-3%. Namun, risiko kenaikan harga bahan pangan dan energi tetap perlu diantisipasi. Dengan tingkat inflasi yang cenderung terkendali, namun dapat diantisipasi jika Perusahaan Umum Daerah (Perumda) memiliki likuiditas yang fix, seperti tanah. Tentunya tanah yang telah bersertifikat dan atas nama Perumda Dharma Jaya.

1.2. Profil Singkat Perumda Dharma Jaya

Perumda Dharma Jaya menyadari bahwa transformasi menjadi perusahaan sentral protein hewani di Indonesia, merupakan capaian penting melalui proses panjang. Mulai pada tahun 1966, bergerak dengan status badan hukum Perusahaan Daerah (PD), pada tahun 2021 menjadi Perusahaan Umum Daerah (Perumda). Perubahan atau peningkatan status badan hukum menjadi Perumda sejalan dengan peningkatan modal dasar perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan, industri daging dan ketahanan pangan protein hewani di Indonesia. Tahun 1966 cikal bakal Perusahaan ini dibentuk dari gabungan tiga unit usaha milik Pemprov DKI Jakarta yaitu:

- 1) Jawatan Kehewanan DKI Jakarta yang mengelola Rumah Pemotongan Hewan (RPH) di DKI Jakarta;
- 2) PN Perhewani Unit Yojana yang bergerak dalam pengelolaan pabrik *corned beef*, pabrik kaleng, kamar pendingin, pabrik es, percetakan, pergudangan dan perbengkelan;
- 3) PKD Jaya Niaga dan Niaga Jaya yang mengelola peternakan sapi, perkebunan dan pergudangan.

Dengan disahkannya dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: Ib.3/2/17/1966 tanggal 24 Desember 1966 dan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 78 Tahun 1971 pada tanggal 2 Agustus 1971. Pendirian perusahaan ini diperkokoh dengan diterbitkannya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1985 tentang Perusahaan Daerah Dharma Jaya.

Awal pendirian hingga tahun 2001, fokus kegiatan usaha Perusahaan Daerah Dharma Jaya lebih kepada jasa Rumah Pemotongan Hewan (RPH). Seiring perjalanan, fokus kegiatan usaha berubah, yakni menjadi sektor perdagangan sebagai bisnis inti, sedangkan jasa RPH sebagai bisnis penunjang. Dalam perjalanannya beberapa kegiatan usaha yang tidak efisien seperti pabrik *corned beef*, pabrik kaleng, pabrik es, percetakan, pergudangan dan perbengkelan dilikuidasi.

Pada tanggal 23 November 2021, status hukum perusahaan telah resmi diubah dari PD menjadi Perumda yang dituangkan dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 2 tahun 2021 tentang Perubahan Bentuk Hukum Perusahaan Daerah Dharma Jaya Menjadi Perusahaan Umum Daerah Dharma Jaya. Perubahan status hukum ini

membuat Perumda Dharma Jaya mulai melakukan transformasi bisnis inti yang lebih fokus pada peningkatan bisnis komersial, tetapi tidak melupakan penugasan yang merupakan bagian untuk menangani distribusi produk protein hewani bersubsidi kepada masyarakat penerima manfaat melalui program Pemprov DKI Jakarta.

Perumda Dharma Jaya turut berperan dalam pengembangan industri olahan daging dengan menciptakan produk-produk bernilai tambah, seperti daging beku, sosis, bakso, dan produk daging olahan lainnya yang telah dikenal luas di masyarakat. Peran dalam Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Sebagai Perumda Dharma Jaya beroperasi untuk memenuhi kebutuhan pangan yang berkelanjutan, dan memiliki tujuan untuk mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui kegiatan operasional dan distribusi produk yang dihasilkan. Selanjutnya perusahaan ini juga menjadi salah satu elemen penting dalam menjaga ketahanan pangan di Wilayah DKI Jakarta dengan memastikan pasokan daging yang aman dan terjangkau bagi masyarakat.

1.2.1. Maksud dan Tujuan Berdirinya Perusahaan

Adapun Maksud dan Tujuan Perumda Dharma Jaya termaktub di dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Bentuk Hukum Perusahaan Daerah Dharma Jaya menjadi Perusahaan Umum Daerah Dharma Jaya dalam Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan kemanfaatan umum bagi perkembangan perekonomian daerah berupa pelayanan pangan yang mempunyai persyaratan kesehatan bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik, dan potensi daerah berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik;
- b. Membantu dan menunjang kebijakan umum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka ketahanan pangan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat khususnya produk hewani, peternakan dan perikanan serta hasil olahannya;
- c. Turut serta dalam melaksanakan pembangunan Provinsi DKI Jakarta menunjang kebijakan serta program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di bidang ekonomi dan membantu terciptanya ketahanan pangan dan perlindungan konsumen di Provinsi DKI Jakarta;

- d. Mendukung ketersediaan pasokan, stabilitas dan keterjangkauan harga barang kebutuhan pokok khususnya produk hewani, peternakan dan perikanan serta hasil olahan di Provinsi DKI Jakarta;
- e. Mengembangkan sistem pengelolaan komoditas produk hewani, peternakan dan perikanan serta hasil olahannya dalam mendukung ketahanan pangan khususnya di Provinsi DKI Jakarta;
- f. Memanfaatkan serta mendayagunakan sumber daya dan aset yang dimiliki dalam rangka mendukung fasilitas rantai pasokan dan meningkatkan rasio likuiditas, aktivitas, profitabilitas dan daya saing perusahaan;
- g. Memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah; dan
- h. Mengembangkan investasi daerah.
- i. Transformasi dan Pengembangan Perusahaan

Perumda Dharma Jaya saat ini memiliki unit usaha sebagai berikut:

1) Hub-Logistik

Dalam menjalankan peranannya yang sangat penting ini, unit bisnis Hub Logistik ini menjalankan dua tugas penting, yakni;

- a. Logistik; untuk menguasai integrasi bisnis rantai dingin (*cold chain integration business*), memenuhi kebutuhan protein hewani dan menjadi sentra protein hewani di Jakarta, Perumda Dharma Jaya berencana membangun *cold storage* di Cakung dengan total kapasitas mencapai 5.000 ton pada tahun 2025. Lokasi *cold storage eksisting* berada di di kawasan Cakung, Jakarta Timur dengan kapasitas sebesar 1.000 ton. *Cold storage* yang dimiliki Perumda Dharma Jaya adalah mesin pendingin paling canggih yang mampu membekukan daging hanya dalam hitungan menit. Sehingga kualitas daging tetap terjaga selama proses distribusi hingga sampai ke tangan para pelanggan. Dengan adanya sarana penunjang berupa *Blast Frezer* yang bertujuan untuk pembekuan cepat sebelum masuk *cold storage*.
- b. Produksi dan Distribusi, Sebelum produk pangan hewani dipasarkan, bagian produksi mencacah dan mengemas daging hewan yang telah dipotong di Rumah Pematangan Hewan (RPH). Selanjutnya, bagian produksi juga membuat kemasan yang dapat menjaga kualitas daging tetap baik.

Kemasan produk dilakukan berdasarkan jenis daging untuk mendukung kegiatan penugasan Perumda Dharma Jaya. Setelah daging dikemas dengan baik, maka divisi pemasaran bertugas menjual hasil produksi Perumda Dharma Jaya. Namun, penjualan yang dilakukan tidak difokuskan untuk mencari keuntungan. Sebab mereka bertugas menjalankan beberapa program Pemprov DKI, salah satunya adalah Program Pangan Murah Bersubsidi.

2) Penggemukan (*Fattening*)

Unit Usaha Penggemukan merupakan salah satu unit bisnis dari Perumda Dharma Jaya yang bergerak di bidang penggemukan ternak sapi, trading ternak sapi dan produksi pupuk organik. Sapi yang digemukkan adalah jenis sapi BX, Bali, Kupang, Madura, Sumba Ongole, Peranakan Ongole, Limousin dan Simental. Lokasi penggemukan sapi berada di Desa Sukawarna, Kecamatan Curug, Kota Serang, Banten, dengan area peternakan seluas 13 hektar dan kapasitas penggemukan sebanyak 1.300 ekor sapi. Pemeliharaan dilakukan dengan menerapkan prinsip kesejahteraan hewan secara intensif sehingga hewan sapi tersebut dapat menghasilkan daging berkualitas.

Perumda Dharma Jaya menjual sapi sebanyak 3.000 ekor. Limbah sapi diolah menjadi pupuk organik untuk tanaman hijau.

3) Unit Usaha Potong Hewan

Fasilitas atau sarana pelayanan pemotongan hewan utuh menjadi karkas atau daging dan bagian-bagian lainnya untuk dikonsumsi masyarakat. Penyediaan daging melalui jasa RPH dilakukan dengan prosedur pemotongan yang benar, sesuai prinsip ASUH (Aman, Sehat, Utuh dan Halal) dengan memperhatikan kesejahteraan hewan. Didukung kuat dengan sumber daya manusia (SDM) yang sudah terlatih untuk menangani pemotongan hewan yang tepat, benar dan higienis.

Saat ini, ada tiga lokasi RPH yang dikelola Perumda Dharma Jaya, yakni:

a. RPH Cakung

Rumah potong untuk sapi dan kerbau ini berlokasi di Jalan Raya Penggilingan Nomor 25, Kelurahan Penggilingan, Cakung, Jakarta Timur. Memiliki kapasitas pemotongan 200 ekor sapi/kerbau per hari.

b. RPH Pulogadung

Rumah potong untuk sapi, kambing dan domba ini berlokasi di RT 01/RW 3, Jati, Kecamatan Pulogadung, Jakarta 13220. Memiliki kapasitas pemotongan 400 ekor per hari.

c. RPH Kapuk

Rumah potong hewan ini berlokasi di Jl. Peternakan II, RT.7/RW.7, Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta 11720.

4) Unit Usaha Pemasaran/ Ruang Pendinginan (*Cold Room* Daging).

Unit usaha Pemasaran berfungsi sebagai garda terdepan dari Perumda Dharma Jaya. Tugas dari unit usaha pemasaran adalah untuk memasarkan produk yang dihasilkan dari Perumda Dharma Jaya. Selain itu pada unit ini juga bertanggung jawab untuk memantau jumlah persediaan dan harga daging di DKI Jakarta dan penjualan komersial ke beberapa *channel* distribusi.

Sebagai upaya untuk mendukung seluruh kegiatan tersebut, Perumda Dharma Jaya harus melakukan persiapan dengan menyediakan fasilitas yang diperlukan, yaitu:

a. *Cold Storage* (Ruangan Pendingin)

Ruang pendingin atau *Cold Storage* adalah ruang yang berfungsi untuk mendinginkan serta membekukan bahan baku dan produk. *Cold Storage* juga banyak digunakan untuk menyimpan makanan dan minuman agar kualitasnya tetap terjamin, awet, serta dapat bertahan lebih lama.

Saat ini, Perumda Dharma Jaya telah memiliki fasilitas *Cold Storage* dengan kapasitas maksimum sebesar 850 ton. Fasilitas penyimpanan dingin yang kami operasikan merupakan teknologi pendingin yang paling canggih, *Cold Storage* tersebut mampu membekukan daging dalam waktu singkat. Dengan demikian, kualitas daging tetap terjamin hingga sampai ke tangan konsumen.

b. Mobil Pengangkut Daging dengan Pendingin

Untuk menunjang tetap terjaganya kualitas produk dengan kondisi prima dan memastikan daging dapat tiba pada konsumen dengan tepat waktu, Perumda Dharma Jaya memiliki armada paling tangguh dan canggih. Mobil selalu dirawat dengan baik agar pendingin dalam mobil selalu dalam stamina tangguh.

Hingga saat ini dalam pengantaran daging ke konsumen tidak pernah mengalami keterlambatan dan daging selalu dalam berkualitas baik. Untuk menjaga hal tersebut didukung dengan memiliki sumber daya manusia yang ahli dan berpengalaman serta adanya peralatan yang serba modern dan canggih, diharapkan Perumda Dharma Jaya dapat menjaga eksistensi di dalam usaha menjaga ketahanan pangan dan kestabilan pasokan dan harga daging di DKI Jakarta.

c. *Meat Shop* dan Resto

Adapun lokasi *Meat Shop* dan Resto Perumda Dharma Jaya yaitu:

- 1) *Meat Shop* dan Resto Cakung beralamat di Jalan Penggilingan Raya No. 25, RT. 07 / 08, Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta 13940.
- 2) *Meat Shop* Mampang beralamat di Jalan Mampang Prapatan Raya No. 21-806, RT. 08 / 06 Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan Kota Jakarta Selatan.

1.2.2. Visi, Misi, dan Nilai Perusahaan

Perumda Dharma Jaya memiliki visi yaitu:

“Berkomitmen menjadi perusahaan pangan protein hewani yang memiliki peran penting untuk pemenuhan kebutuhan protein hewani dan ketahanan pangan masyarakat, serta mendorong perekonomian berkelanjutan di Indonesia maupun global”.

Adapun Misi Perumda Dharma Jaya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Misi Internal

- 1) Menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik kunci untuk menjalankan dan mendorong pertumbuhan bisnis perusahaan berkelanjutan.
- 2) Mengembangkan bisnis usaha dengan memanfaatkan aset untuk perluasan jaringan industri perdagangan protein hewani berupa peternakan, perikanan dan turunan hasil olahan produk.
- 3) Tingkatkan manajemen sumber daya manusia yang profesional, dapat beradaptasi dengan kemajuan teknologi serta berorientasi kepada kepuasan pelanggan

b. Misi Eksternal

- 1) Mendukung program Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk mewujudkan dan menjaga stok ketahanan pangan protein hewani demi memastikan kebutuhan masyarakat Jakarta aman.
- 2) Tingkatkan sinergitas antara Perusahaan Pemerintah, Swasta maupun Pemerintah Provinsi memastikan perputaran perekonomian terus berlanjut untuk menjamin kesejahteraan masyarakat dalam industri dunia protein hewani di Indonesia.

1.2.3. Nilai Perumda Dharma Jaya

Nilai Perumda Dharma Jaya dapat dipahami sebagai prinsip dasar yang menjadi pedoman perusahaan dalam menjalankan misi dan visinya. Adapun nilai utama Perumda Dharma Jaya mencakup:

- 1) Integritas (*integrity*) - keteguhan yang tidak dapat tergoyahkan dalam menjunjung nilai-nilai keyakinan dan prinsip.
- 2) Kerjasama Tim (*teamwork*) - kemampuan mengarahkan dari setiap individu atau sekelompok individu untuk dapat bekerjasama menuju keberhasilan pencapaian visi, misi dan tujuan Perusahaan.
- 3) Profesional (*professional*) - memiliki kemampuan yang tinggi dalam melaksanakan tugas dan berpegang teguh kepada nilai moral yang mengarahkan dan mendasari perbuatan.

- 4) Fokus pada Pelanggan (*customer focus*) - melayani pelanggan lebih baik dengan mengidentifikasi, memahami dan memuaskan kebutuhan, keinginan dan harapan pelanggan.
- 5) Perbaikan berkelanjutan (*continuous improvement*) – Upaya berkelanjutan yang dilakukan untuk mengembangkan dan memperbaiki usaha, produk, layanan maupun proses.

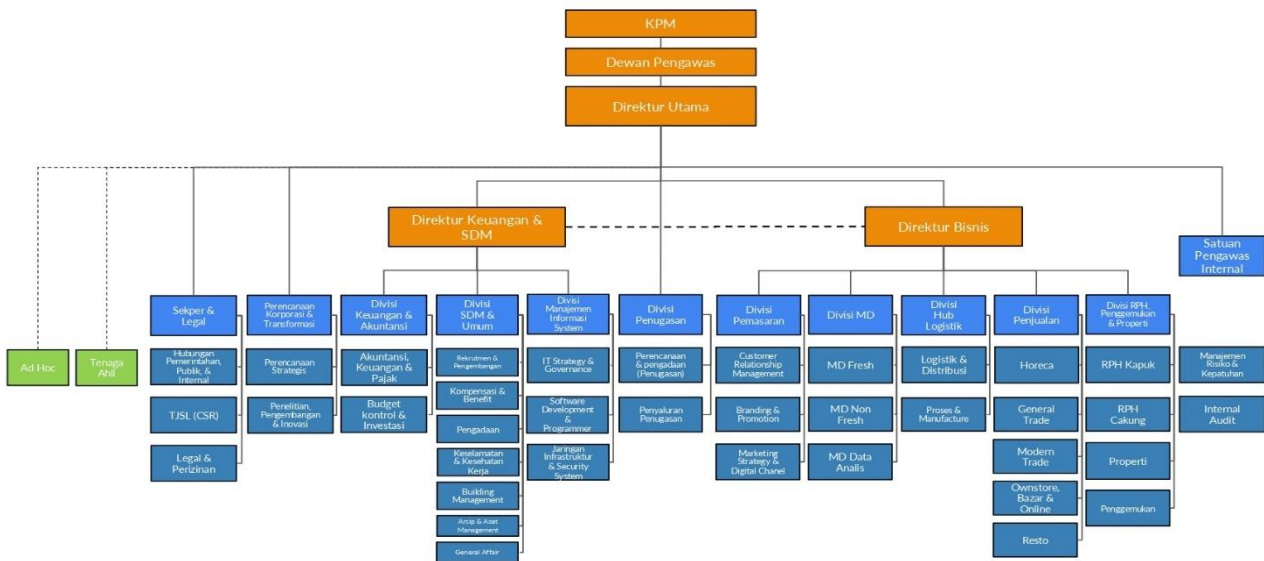
Gambar 1. Nilai Kebudayaan Perumda Dharma Jaya



1.2.4. Susunan Kepengurusan Perusahaan

Struktur Kepengurusan Perumda Dharma Jaya mencerminkan struktur yang efisien dan sesuai dengan visi perusahaan untuk melayani masyarakat secara optimal, hal ini dapat dilihat pada gambar berikut:

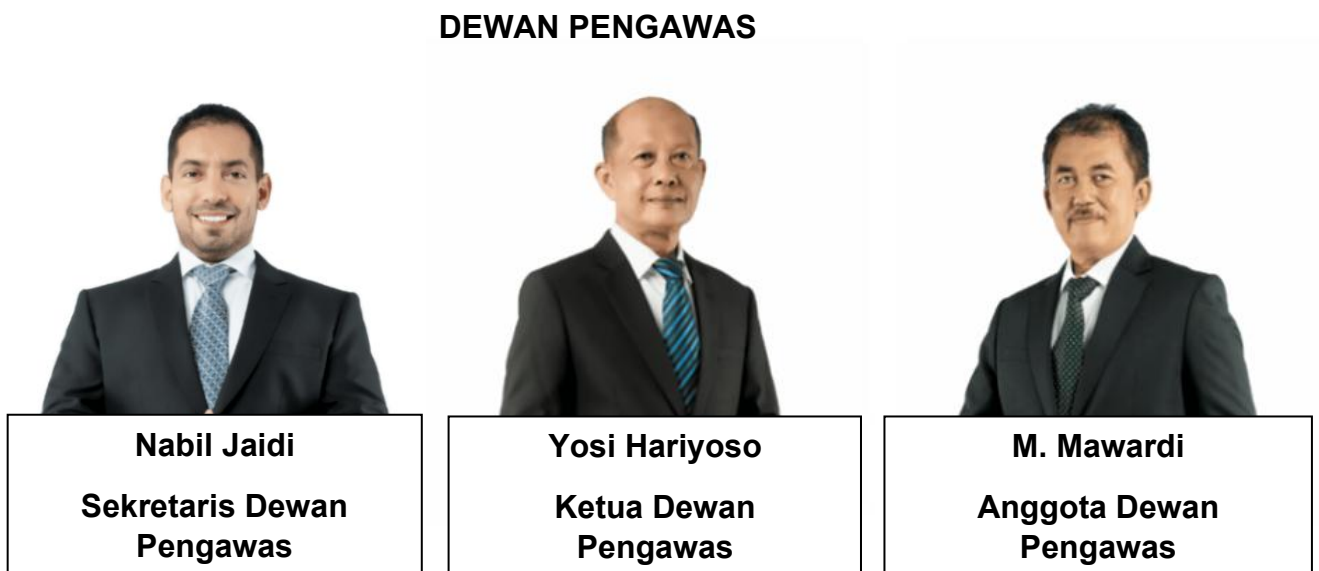
Gambar 2. Struktur Organisasi Perumda Dharma Jaya



(Sumber: Doc. Perumda Dharma Jaya)

Adapun susunan kepengurusan Perumda Dharma Jaya adalah sebagai berikut:

Gambar 3. Susunan Kepengurusan Perumda Dharma Jaya



DEWAN DIREKSI



Irwan Nusyirwan
Direktur Bisnis



Raditya Endra Budiman
Direktur Utama



Deni Alfianto Amris
Direktur Keuangan dan SDM

(Sumber: <https://dharmajaya.co.id/>)

1.2.5. Arah Pengembangan Perusahaan

Perumda Dharma Jaya memiliki arah pengembangan yang berfokus pada beberapa aspek kunci, antara lain:

- 1) Inovasi produk dengan mengembangkan berbagai produk olahan daging sapi yang lebih variatif, seperti daging beku, sosis, dan produk makanan siap saji yang sesuai dengan selera konsumen.
- 2) Peningkatan kapasitas produksi dengan meningkatkan kapasitas pemotongan dan pengolahan daging untuk memenuhi permintaan pasar yang terus meningkat, terutama menjelang hari raya Idul Fitri dan Idul Adha.
- 3) Peningkatan Layanan dengan mengembangkan saluran distribusi modern seperti toko daring (*online*) dan kemitraan dengan supermarket dan pasar tradisional untuk memudahkan akses masyarakat terhadap produk-produk Perumda Dharma Jaya.
- 4) Pengembangan Infrastruktur dengan mengoptimalkan fasilitas produksi dan distribusi dengan investasi pada teknologi dan peralatan yang lebih efisien dan ramah lingkungan.

- 5) Kesejahteraan masyarakat dengan memperkenalkan program-program sosial yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, seperti program pemberian daging murah bagi keluarga tidak mampu dan pelatihan untuk peternak lokal.

1.3. Perumusan Masalah

Dengan uraian makroekonomi DKI Jakarta 2025, prospek ekonomi DKI Jakarta sebagai penopang program ekonomi nasional serta kondisi Perusahaan, oleh karena itu perlu dilakukan kajian komprehensif dalam Proposal Penyertaan Modal Daerah (PMD) Provinsi DKI Jakarta untuk RKPD tahun 2026 bagi Perumda Dharma Jaya untuk pengurusan sertifikasi tanah Perumda Dharma Jaya yang terletak di Penggilingan-Cakung, Jakarta Timur, dengan harapan agar keputusan yang sesuai dengan pertimbangan analisis keuangan berkaidah *cost and benefit* yang komprehensif untuk sebuah kebijakan publik yang *economically feasible, technically viable, and socially beneficial*, serta melalui suatu proses dan prosedur yang tepat sesuai ketentuan yang berlaku.

Kajian ini akan mengidentifikasi, menganalisis, dan mencari solusi atas beberapa kendala yang dihadapi Perumda Dharma Jaya dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Perusahaan pada saat ini sedang berada dalam kondisi keuangan yang terbatas disebabkan oleh:
 - a) Pemanfaatan aset belum optimal.
 - b) Terdapat inefisiensi biaya operasional yang besar.
 - c) Keterbatasan modal kerja dan sudah optimal.
 - d) Belum ada infrastruktur usaha yang memadai.
 - e) Perusahaan memiliki SDM dengan jumlah yang banyak namun dengan kualitas yang belum optimal sehingga berpengaruh pada produktivitas Perusahaan.
2. Perusahaan harus mampu menjawab program perlindungan aset Perumda Dharma Jaya berupa lahan di Cakung.

- a) Kebutuhan akan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas lahan yang saat ini dikuasai dan dimiliki Perumda Dharma Jaya.
- b) Memperluas akses infrastruktur, melalui penguatan aspek legal dan juga pemanfaatan nilai produktifitasnya.

Kegiatan ini harus menjawab beberapa permasalahan tersebut diatas dengan landasan pengambilan keputusan berikut:

1. Analisis kelayakan teknis,
2. Analisis pasar dan pemasaran;
3. Analisis ekonomi,
4. Analisis kelayakan keuangan;
5. Analisis portfolio,
6. Analisis risiko, dan
7. Analisis legal.

Kegiatan ini bertujuan memberikan rekomendasi strategi dan arah kebijakan dalam rangka optimalisasi penggunaan dana Penyertaan Modal Daerah (PMD) DKI Jakarta untuk RKPD Tahun 2026 yang dapat menjawab permasalahan Perumda Dharma Jaya melalui landasan pengambilan keputusan tersebut di atas.

1.4. Kerangka Yuridis

Dasar hukum yang digunakan dalam Kajian Penyertaan Modal Daerah (PMD) untuk RKPD tahun 2026 adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintah.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah.
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah.
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan Investasi Pemerintah Daerah.
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
12. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 108 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Gubernur Nomor 109 Tahun 2011 tentang Kepengurusan Badan Usaha Milik Daerah.
13. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 127 Tahun 2018 Tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
14. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Bentuk Hukum Perusahaan Daerah Dharma Jaya Menjadi Perusahaan Umum Daerah Dharma Jaya.

1.5. Tujuan

Tujuan Kajian Penyertaan Modal Daerah (PMD) untuk RKPD tahun 2026 bagi Perumda Dharma Jaya adalah menilai kelayakan investasi yang dilakukan dari penyertaan modal untuk sertifikasi tanah Perumda Dharma Jaya di Cakung, dalam rangka:

1. Manfaat Ekonomi: Memperbaiki kinerja Perusahaan yang pada akhirnya akan mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.

2. Manfaat Sosial: Meningkatkan kesejahteraan masyarakat di sekitar perkantoran Perumda Dharma Jaya.

1.6. Ruang Lingkup Kegiatan

Lingkup kegiatan Kajian Penyertaan Modal Daerah (PMD) untuk RKPD tahun 2026 bagi Perumda Dharma Jaya meliputi:

1. Perencanaan, meliputi:

- a) Penelitian dokumen tanah, dokumen hukum dan regulasi terkait sebagai bahan dasar Kajian Penyertaan Modal Daerah (PMD) Provinsi DKI Jakarta RKPD 2026 kepada Perumda Dharma Jaya.
- b) Pembahasan dan pengumpulan data primer dan sekunder yang merujuk kepada KAK Kajian Penyertaan Modal Daerah (PMD) Provinsi DKI Jakarta kepada Perumda Dharma Jaya, dengan berbagai kegiatan meliputi pengumpulan data dan bahan literatur, *focus group discussion* internal Perumda Dharma Jaya, dan wawancara dengan pihak Perumda Dharma Jaya dan narasumber yang memadai dalam mendukung analisis kelayakan teknis, analisis pasar dan pemasaran, analisis ekonomi, analisis kelayakan keuangan, analisis portofolio, analisis risiko dan analisis legal serta indikator-indikator atau perspektif-perspektif sebagai dasar pemenuhan Penyertaan Modal Daerah (PMD) Provinsi DKI Jakarta RKPD 2026 kepada Perumda Dharma Jaya.

2. Pelaporan pelaksanaan Kajian Penyertaan Modal Daerah (PMD) Provinsi DKI Jakarta kepada Perumda Dharma Jaya, yang disusun oleh konsultan independen sebagai pihak pelaksana kajian dan menyampaikan laporan hasil kajian oleh Perumda Dharma Jaya kepada BP BUMD Provinsi DKI Jakarta.

1.7. Hasil yang Diharapkan

Dengan disusunnya kajian ini, maka diharapkan dapat memberikan hasil sebagai berikut:

- 
1. Terpenuhinya Penyertaan Modal Daerah (PMD) untuk RKPD tahun 2026 kepada Perumda Dharma Jaya sesuai amanat Peraturan Daerah untuk sertifikasi tanah Perumda Dharma Jaya di Cakung, Jakarta Timur.
 2. Sesuai misi perusahaan diharapkan kinerja usaha akan dapat:
 - a) Berkontribusi membantu pemerintah daerah memberikan perlindungan aset tanah.
 3. Meningkatnya PAD Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta melalui Perumda Dharma Jaya.
 4. Semakin terbukanya lapangan pekerjaan di DKI Jakarta dan mendorong *multiplier effect* perekonomian DKI Jakarta.

BAB II

PENGAJUAN PENYERTAAN MODAL DAERAH UNTUK SERTIFIKASI TANAH AREA PERKANTORAN PERUMDA DHARMA JAYA

2.1. Penyertaan Modal Daerah

Dalam rangka reformasi agraria pemerintah pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diamanatkan bahwa semua tanah milik negara atau daerah wajib didaftarkan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti definitif kepemilikan yang sah. Tanah yang belum bersertifikat sangat rentan terhadap klaim oleh pihak ketiga, penyalahgunaan, atau sengketa hukum. Sertifikasi tanah memberikan kepastian hukum atas kepemilikan aset, sehingga mencegah potensi kerugian bagi pemerintah daerah.

Proses sertifikasi tanah mencerminkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset daerah. Hal ini juga memberikan kepercayaan kepada masyarakat bahwa aset pemerintah dikelola dengan benar untuk kepentingan pembangunan daerah. Proses ini juga berkaitan dengan Optimalisasi Pemanfaatan Aset dimana tanah yang bersertifikat dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan produktif seperti kerja sama dengan pihak swasta, pembangunan infrastruktur, atau pengembangan kawasan ekonomi khusus. Dengan demikian, sertifikasi tanah mendukung peningkatan daya saing daerah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dicanangkan oleh pemerintah pusat menargetkan agar seluruh tanah di Indonesia memiliki sertifikat. Partisipasi pemerintah daerah dalam program ini sekaligus mendukung agenda nasional dan memperkuat posisi daerah dalam pengelolaan aset. Dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang di telah uraikan di atas, pembuatan sertifikat tanah menjadi langkah yang mendesak untuk mendukung pelaksanaan penyertaan modal daerah secara efektif, efisien, dan berkelanjutan. Langkah ini tidak hanya menjamin kepastian hukum, tetapi juga memperkuat landasan pembangunan ekonomi daerah yang inklusif dan berdaya saing.

Bahwa dalam proses sertifikasi tanah memerlukan waktu yang cukup lama, karena harus melalui beberapa tahapan proses, di antaranya pendaftaran tanah,

pengukuran tanah, pembuatan sertifikasi elektronik dan beberapa kemungkinan kendala di lapangan selama proses pendaftaran yang pada faktanya lazim terjadi, sehingga selama proses tersebut dibutuhkan pembiayaan yang tidak sedikit, maka daripada itu Perumda Dharma Jaya mengajukan permohonan investasi biaya melalui PMD untuk proses sertifikasi tanah tersebut. Perumda Dharma Jaya yang merupakan salah satu dari BUMD DKI Jakarta dalam proses kebutuhan penambahan biaya harus melalui PMD untuk sumber dananya sebagaimana diatur dalam PP Nomor 54 tahun 2017 tentang Badan Umum Milik Daerah.

Penyertaan Modal Daerah (PMD) adalah alokasi dana yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam bentuk investasi ke Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau badan hukum lainnya, yang bertujuan untuk meningkatkan kinerja ekonomi, pelayanan publik, dan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penyertaan ini sering dilakukan untuk mendukung pembangunan sektor strategis dan memperkuat struktur keuangan entitas yang dibiayai. Penyertaan Modal Daerah (PMD) pada dasarnya adalah sumber dana BUMD yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (ABPD) untuk tujuan tertentu. Berdasarkan PP Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Umum Milik Daerah pada Pasal 21 ayat (1) dijelaskan bahwa Penyertaan Modal Daerah dilakukan untuk:

1. Pendirian BUMD
2. Penambahan modal BUMD
3. Pembelian saham pada perusahaan perseroan Daerah lain.

PMD bertujuan untuk memperkuat permodalan dari BUMD dalam rangka mengembangkan usahanya untuk dapat menghasilkan keuntungan yang lebih banyak atau untuk mempertahankan likuiditas keuangan perusahaan ketika mengalami kesulitan keuangan.

Sebagaimana visi dari Perumda Dharma Jaya Dalam yang ingin menjadi perusahaan pangan protein hewani yang memiliki peran penting untuk pemenuhan kebutuhan protein hewani dan ketahanan pangan masyarakat, serta mendorong perekonomian berkelanjutan di Indonesia maupun global maka dalam rangka mewujudkan cita-cita tersebut agar menuju BUMD yang professional, Perumda Dharma Jaya mengajukan Penyertaan Modal Daerah (PMD) untuk sertifikasi tanah

yang merupakan salah satu upaya mendukung program strategis nasional yaitu reformasi agraria.

Bahwa upaya merealisasikan sertifikasi tanah ini bertujuan untuk pengembangan unit usaha ini sehingga diperlukan dukungan finansial yang memadai, sehingga aset tanah yang disertifikasi tersebut dapat menjadi nilai ekonomi dan investasi di bidang infrastruktur. Penyertaan modal daerah (PMD) menjadi solusi strategis untuk memastikan keberlanjutan program ini. Dengan dukungan penyertaan modal, Dharma Jaya diharapkan mampu meningkatkan kontribusinya terhadap ketahanan pangan, mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya lokal, serta memberikan nilai tambah bagi pembangunan daerah yang berkelanjutan.

2.2. Kebutuhan Penambahan PMD Tahun 2026 Untuk Sertifikasi Tanah Area Perkantoran Perumda Dharma Jaya

Dalam rangka pengembangan usaha Perumda Dharma Jaya akan melakukan program sertifikasi tanah sehingga aset tanah yang dimiliki dapat menjadi nilai investasi dan dapat memberikan keuntungan bagi Perumda Dharma Jaya. Hal ini sebagaimana diatur dalam PP Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Umum Milik Daerah pada Pasal 23 ayat (1) dijelaskan bahwa Penyertaan modal Daerah dalam rangka penambahan modal BUMD dilakukan untuk pengembangan usaha, penguatan struktur permodalan dan penugasan Pemerintah Daerah.

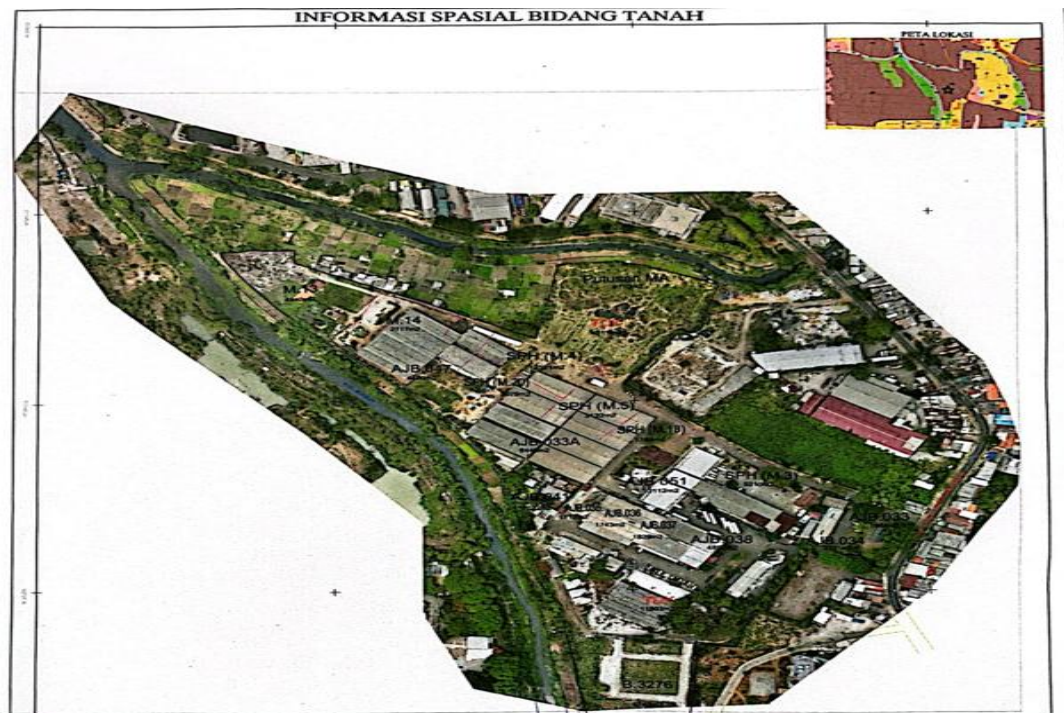
Sertifikasi tanah adalah aspek yang sangat krusial dalam menjamin keamanan dan kepastian hukum untuk pengembangan usaha Perumda Dharma Jaya. Dengan kepemilikan sertifikat tanah artinya Perumda Dharma Jaya memiliki hak yang jelas atas aset tanah tersebut. Akuisisi Hak Guna Bangunan (HGB) akan memberikan kepastian hukum kepada Perumda Dharma Jaya untuk mendirikan dan menggunakan bangunan diatas tanah dalam pengembangan usahanya. Selanjutnya dengan kepemilikan HGB akan mempermudah perizinan berusaha yang diperlukan, seperti mengurus izin usaha (IMB), Nomor Induk Berusaha (NIB), tidak hanya itu HGB memiliki jangka waktu yang panjang sehingga dapat memberikan kestabilan bagi Perumda Dharma Jaya untuk menjalankan usaha dan bisnisnya tanpa adanya kekhawatiran tentang akuisisi atau penyalahgunaan hak tanah oleh orang lain tanpa izin maka akan mengurangi resiko konflik yang bisa terjadi dimasa yang akan datang.

Saat ini Perumda Dharma Jaya memiliki aset tanah yang berlokasi di area kantor Perumda Dharma Jaya (untuk selanjutnya disebut “tanah Cakung”) yang belum tersertifikasi atas nama Perumda Dharma Jaya, sehingga dikhawatirkan akan adanya klaim dari pihak lain atas tanah yang sudah dikuasai oleh Perumda Dharma Jaya. Dapat diketahui bahwa saat ini, banyak sengketa persoalan tanah yang terjadi baik di perkotaan maupun di perdesaan yang senantiasa proses penyelesaiannya rumit dan bersifat multikompleks. Oleh sebab itu dalam rangka menjaga keberlanjutan dan perkembangan bisnis usaha perusahaan, Perumda Dharma Jaya perlu melakukan sertifikasi tanah secara keseluruhan di tanah Cakung. Dengan demikian Perumda Dharma Jaya mengajukan Penyertaan Modal Daerah (PMD) untuk memenuhi anggaran pembuatan sertifikat tanah Cakung.

Saat ini Perumda Dharma Jaya memiliki aset berupa tanah di Cakung yang terbagi menjadi 3 status yaitu:

1. Tanah berstatus Sertifikat HGB.
2. Tanah berstatus SHM yang akan dibalik nama atas nama Perumda Dharma Jaya ada 7 Sertifikat dengan rincian yaitu:
 - 5 Sertifikat Hak Milik (Akta Pengikatan Akan Pelepasan Hak).
 - 2 Sertifikat Hak Milik (Surat Penyerahan Pengalihan Hak).
3. Tanah berstatus Akta Jual Beli (AJB) No. 133/12/1975 dijual oleh Drs. Yusuf Bauty kepada Pemerintah DKI Jakarta cq. Perumda Dharma Jaya di Jakarta.

Gambar 4. Peta Lahan Tanah di Area Perkantoran Perumda Dharma Jaya, Cakung



(Sumber: Doc. Perumda Dharma Jaya)

Berdasarkan status tanah diatas, maka Perumda Dharma Jaya akan melakukan sertifikasi tanah yang berstatus SHM dan AJB dengan total seluas 76.310 M2 sehingga dapat berganti nama menjadi Perumda Dharma Jaya. Kebutuhan Penambahan PMD 2026 untuk biaya sertifikasi tanah yang dibutuhkan Perumda Dharma Jaya sebesar Rp 56.763.640.204 (lima puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tiga juta enam ratus empat puluh ribu dua ratus empat rupiah), antara lain untuk Surat Perintah Setor (SPS) untuk pengukuran, Surat Perintah Setor (SPS) untuk pemberian Hak, BPHTB pembelian, pajak jual beli, penerbitan sertifikat elektronik, dan jasa Notaris untuk pengurusan sertifikat tanah.

Semua proses sertifikasi tanah atas nama Perumda Dharma Jaya tersebut akan dilakukan dengan rencana sertifikasi bertahap dalam rentang waktu selama 3 tahun sejak PMD disetujui.

Secara keseluruhan hasil perhitungan diatas berdasarkan hasil perhitungan internal Perumda Dharma Jaya dengan biaya yang sudah lazim dalam pengurusan sertifikasi tanah dan telah melakukan konsultasi dengan Kantor Pertanahan Kota

Administrasi Jakarta Timur. Untuk keperluan sertifikasi tanah seluas 76.310 M2 tersebut, diperlukan tambahan modal dari PMD tahun 2026 sebesar **Rp56.763.640.204,- (lima puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tiga juta enam ratus empat puluh ribu dua ratus empat rupiah).**

BAB III

KAJIAN SERTIFIKASI TANAH AREA PERKANTORAN

PERUMDA DHARMA JAYA

3.1. Analisis Kelayakan Teknis

Untuk memenuhi kepastian hukum atas legalitas tanah yang berada di tanah Cakung maka Perumda Dharma Jaya akan melakukan perencanaan fasilitas (kontruksi) seperti desain infrastruktur, pengukuran batas tanah dan penataan ruang sehingga akan mendapatkan data yang lebih akurat. Sehingga dalam perencanaan pengembangan infrastruktur lebih terstruktur dan mengurangi risiko kesalahan perencanaan yang disebabkan oleh ketidakjelasan status tanah.

Sertifikasi tanah Cakung juga memberikan dasar hukum yang jelas untuk pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan yang berada di tanah Cakung yang memudahkan Perumda Dharma Jaya mengikuti prosedur terkait izin lingkungan, penggunaan lahan dan perlindungan lingkungan yang lebih baik dalam memastikan kelayakan jangka panjang pengembangan dan memberikan batasan kepada Perumda Dharma Jaya dalam menentukan jenis pengembangan yang dapat dilakukan berdasarkan zonasi lahan.

Karena lokasi tanah yang akan disertifikasi masih berada dalam lokasi atau area dari kantor Perumda Dharma Jaya sehingga dapat digunakan untuk pembangunan kantor yang juga akan disertai oleh pengembangan konsep kantor, sehingga direncanakan akan dilengkapi oleh fasilitas seperti: *Café & Resto, Co Working Space, Library, Meeting Poin, Cooking Class, Kitchen Equipment Outlet, Meat supplier/ Importer outlet, Ballroom, dan Office rent space.*

Berdasarkan hasil analisa teknis diatas sehingga pengajuan sertifikasi tanah sudah dapat dinyatakan layak untuk dijadikan prioritas dalam Usulan PMD pada RKPD tahun 2026.

3.2. Analisis Pasar dan Pemasaran

Dalam rangka mendapatkan potensi keuntungan yang besar, maka Perumda Dharma Jaya melakukan upaya mendukung kebijakan pemerintah dengan melakukan sertifikasi tanah sehingga mendapatkan kepastian hukum terkait aset tanah.

Bahwa saat ini aset tanah yang dimiliki Perumda Dharma Jaya baru sebatas tanah dengan bukti kepemilikan berupa AJB (Akta Jual Beli) dan juga berbentuk Sertifikat Hak Milik namun masih atas nama orang lain sehingga aset tanah tersebut masih memiliki nilai pasar yang rendah, maka dengan adanya program sertifikasi tanah maka seluruh aset tanah tersebut akan berubah menjadi SHM atas nama Perumda Dharma Jaya sehingga dapat diperuntukkan untuk pengembangan usaha salah satunya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) sehingga di prediksi nilai tanah akan mengalami kenaikan harga pasar yang tinggi.

Lokasi tanah yang masih di Kota Jakarta, namun dekat dengan pintu tol menuju pelabuhan dan luar kota, menjadikan tanah yang akan disertifikasi oleh Perumda Dharma Jaya ini sangat strategis dan bernilai tinggi. Terlebih didukung fasilitas yang terpadu mulai dari RPH sapi, Kandang sapi, Feedmill, pabrik pengolahan dan menyediakan pula fasilitas sewa bagi masyarakat luar menjadikan lokasi tanah yang akan disertifikasi sebagai obyek berebutnya *nieche market* penyewa.

Sesuai dengan dinamika dan perkembangan kebutuhan masyarakat yang semakin luas di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, diperlukan inovasi dalam pengembangan bisnis, hal ini yang sedang diupayakan oleh Perumda Dharma Jaya salah satunya dengan program sertifikasi tanah, Sertifikasi tanah membuka peluang bagi Perumda Dharma Jaya untuk memperkenalkan segmen pasar baru yang berfokus pada penyewaan atau pemanfaatan tanah bagi usaha kecil dan menengah (UMKM). Misalnya dengan Penyewaan Tanah untuk UMKM atau Penyewaan Tanah untuk bisnis kuliner atau restoran.

Sertifikat tanah memberikan jaminan yang bisa digunakan dalam kerja sama bisnis seperti pemberian HGB terhadap tanah tersebut sehingga Perumda Dharma Jaya mempunyai peluang untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar dan berdampak kepada Perumda Dharma Jaya untuk pengembangan usahanya sehingga dapat menciptakan keunggulan kompetitif, baik melalui inovasi produk maupun layanan.

Maka dari itu berdasarkan hasil analisa pasar diatas pengajuan sertifikasi tanah berpotensi memberikan pasar baru untuk Perumda Dharma Jaya sehingga dapat dinyatakan layak untuk dimasukkan kedalam usulan PMD pada RKPD tahun 2026.

3.3. Analisis Kelayakan Ekonomi

Program sertifikasi tanah yang dilakukan oleh Perumda Dharma Jaya adalah untuk mendorong pengembangan infrastruktur dan properti karena memastikan bahwa tanah yang digunakan dapat bernilai ekonomi atau menjadi investasi dengan memiliki status hukum yang jelas. Hal ini menciptakan efek berantai pada pertumbuhan ekonomi DKI Jakarta. Kepastian hukum mengenai status tanah mendorong investor untuk berinvestasi lebih banyak pada aset tanah Cakung sehingga dapat membuka peluang bisnis baru dan lapangan pekerjaan baru terutama untuk masyarakat sekitar dan meningkatkan pendapatan masyarakat sekitar dengan pertumbuhan infrastruktur.

Program sertifikasi tanah ini dapat mempercepat proses alokasi dan distribusi tanah untuk pembangunan dan investasi yang akan datang sehingga memberikan efek domino pada perkembangan dan kemajuan Perumda Dharma Jaya dan pertumbuhan ekonomi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta secara keseluruhan.

Berdasarkan analisis tersebut dengan adanya sertifikasi tanah maka akan memberikan dampak terhadap aspek sosial dengan penyebaran manfaat pada masyarakat di wilayah sekitar tanah tersebut. Sehingga dari hasil analisis di atas manfaat dan biaya sosial dari sertifikasi tanah tersebut menjadi layak secara ekonomi dan dapat dimasukkan kedalam usulan PMD pada RKPD tahun 2026.

3.4. Analisis Kelayakan Keuangan

Untuk menghindari kerugian atau defisit anggaran agar investasi berdaya guna dan tepat sasaran maka perlu dilakukan perhitungan dan perencanaan yang matang dalam melakukan Sertifikasi tanah. Berdasarkan analisis, rencana investasi yang akan dikeluarkan untuk sertifikasi tanah oleh Perumda Dharma Jaya terdiri dari:

- Pengukuran (SPS)
- SPS Pemberian Hak
- BPHTB Pembeli
- Pajak Jual Beli
- Penerbitan Sertipikat Elektronik
- Jasa Notaris

Berdasarkan hasil rekapitulasi biaya diatas, maka Perumda Dharma Jaya akan melakukan sertifikasi tanah yang berstatus SHM dan AJB dengan total seluas 76.310M2 menjadi atas nama Perumda Dharma Jaya. Semua proses sertifikasi tanah tersebut akan dilakukan dengan rencana sertifikasi bertahap selama 3 tahun sejak PMD disetujui. Untuk keperluan tersebut, diperlukan tambahan modal kerja dari PMD tahun 2026 untuk sertifikasi tanah seluas 76.310 M2 ini sebesar **Rp 56.763.640.204,- (lima puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tiga ribu enam ratus empat puluh dua ratus rupiah).**

Dan semua proses sertifikasi tanah atas nama Perumda Dharma Jaya tersebut akan dilakukan dengan rencana sertifikasi bertahap selama 3 tahun.

a) Asumsi Manfaat

Sertifikasi tanah Cakung akan meningkatkan nilai properti di pasaran karena status hukum yang lebih jelas dan meminimalisasi risiko kehilangan tanah akibat klaim pihak lain, yang secara tidak langsung mengurangi potensi kerugian. Asumsi ini sering didasarkan pada rata-rata kenaikan harga tanah di wilayah tertentu.

b) Asumsi Waktu

Durasi waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan seluruh proses sertifikasi, mulai dari pengajuan hingga penerbitan sertifikat sehingga harus diperkirakan waktu tambahan jika ada kendala administratif atau teknis jika terjadi keterlambatan.

c) Asumsi Eksternal

Dengan sertifikasi tanah maka jika ada perkiraan inflasi, nilai tukar mata uang dan pertumbuhan pasar tanah di wilayah tersebut akan memberikan keamanan terhadap status tanah tersebut. Stabilitas hukum dan sosial juga yang memengaruhi keamanan selama proses sertifikasi dapat menjadi faktor dalam proses sertifikasi tanah.

Berdasarkan analisis ini yang meliputi rencana pendanaan (*financing plan*) yang mencakup perhitungan jadwal pengeluaran investasi dan asumsi-asumsi terkait proses sertifikasi tanah. Sehingga sertifikasi tanah menjadi layak untuk dimasukkan kedalam usulan PMD pada RKPD tahun 2026.

3.5. Analisis Portofolio

Dengan sertifikasi tanah, Perumda Dharma Jaya dapat mengembangkan tanah untuk tujuan pengembangan usaha yang lebih besar, seperti membangun pusat perbelanjaan, pasar modern, atau properti lainnya. Hal ini membuka peluang baru untuk pendapatan yang lebih beragam dari pengelolaan tanah yang sebelumnya mungkin terbatas.

Sertifikasi tanah dapat mengurangi potensi kerugian akibat kebijakan atau tindakan pemerintah dan regulasi yang dapat berubah-ubah sehingga mempengaruhi status tanah yang belum terdaftar. Tanah yang telah disertifikasi lebih tahan terhadap perubahan regulasi yang dapat merugikan, sehingga meminimalkan risiko keuangan dan meningkatkan keberlanjutan portofolio. Meskipun sertifikasi tanah memberikan perlindungan, perubahan kebijakan pemerintah mengenai pengelolaan aset atau penggunaan tanah bisa tetap mempengaruhi Perumda Dharma Jaya. Namun, sertifikasi tanah memberikan dasar hukum yang kuat untuk bernegosiasi dengan pihak berwenang.

Tanah yang sudah disertifikasi dapat meningkatkan nilai aset dalam portofolio Perumda Dharma Jaya dan meningkatkan daya tarik portofolio bagi investor yang tertarik pada kepastian hukum dalam kepemilikan aset sehingga dapat mendukung pengembangan aset lain dalam portofolio.

Berdasarkan analisis ini proses sertifikasi tanah berpotensi memberikan benefit dan pengembalian dana yang besar terhadap Perumda Dharma Jaya. Sehingga menjadi layak untuk dimasukkan kedalam usulan PMD pada RKPD tahun 2026.

3.6. Analisis Risiko

Tanah yang belum disertifikasi rawan untuk mengalami sengketa mengenai kepemilikan, yang dapat melibatkan pihak ketiga, bahkan masyarakat atau individu yang mengklaim hak atas tanah tersebut bahkan rentan terhadap pemalsuan

dokumen atau klaim palsu oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Sertifikasi tanah akan memberikan kepastian bahwa Perumda Dharma Jaya adalah pemilik sah dari tanah tersebut, sehingga dapat mengurangi potensi risiko sengketa atau klaim dari pihak lain.

Objek tanah yang belum disertifikasi dapat memunculkan persepsi negatif terkait legalitas dan transparansi pengelolaan aset Perumda Dharma Jaya. Kepercayaan masyarakat dan investor akan menurun jika tanah yang dikelola oleh Perumda Dharma Jaya belum memiliki legalitas yang jelas sehingga berpotensi mengalami kerugian secara finansial.

Sertifikasi tanah yang dilakukan Perumda Dharma Jaya akan memberikan dampak yang signifikan dalam mengurangi berbagai risiko yang terkait dengan kepemilikan tanah, pengelolaan aset, pembiayaan, reputasi dan regulasi. Sehingga dapat melindungi perusahaan dari kerugian secara finansial maupun kerugian lainnya akibat adanya perubahan kebijakan. Maka dari itu, sertifikasi tanah menjadi layak untuk dimasukkan kedalam usulan PMD pada RKPD tahun 2026. Adapun identifikasi risiko sertifikasi tanah dirumuskan pada tabel di bawah ini:

Tabel 1: Identifikasi Risiko

Identifikasi Risiko						Evaluasi Risiko	Perlakuan Risiko
NO	SASARAN	RISIKO		PENYEBAB	DAMPAK	TINGKAT RISIKO	Preventif & Responsif
		NO	Kategori				
1	Sertifikasi Aset Tanah	1	Pelanggaran hukum	Melanggar ketentuan, kebijakan, peraturan yang berlaku pada tingkat Pemerintah Daerah/Pusat ataupun perundangan, regulasi yang berlaku	1. Kerugian finansial 2. Mempengaruhi reputasi perusahaan	Ekstrem	1. Mengikuti ketentuan, kebijakan, peraturan yang berlaku pada tingkat Pemerintah Daerah/Pusat ataupun perundangan, regulasi yang berlaku 2. Jika melanggar hukum, maka mengikuti prosedur yang berlaku sesuai peraturan
		2	Adanya sengketa atau klaim dari pihak eksternal	Terdapat aset Perumda Dharma Jaya belum terdapat sertifikat	1. Kerugian finansial 2. Mempengaruhi reputasi perusahaan	Ekstrem	1. Membuat perjanjian yang jelas dan detail 2. Menggunakan jasa penasihat hukum

3.7. Analisis Aspek Hukum (Legal)

A. Sumber Hukum

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Pasal 16
(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut-hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal 19

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 20

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6

- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 35

- (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 138

- (1) Penyerahan pemanfaatan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 ayat (2) huruf b dilakukan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.
- (2) Di atas tanah hak pengelolaan yang pemanfaatannya diserahkan kepada pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya, dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- (4) Pemerintah Pusat melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal hak atas tanah yang berada di atas hak pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah hak pengelolaan.

2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021
Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan
Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka 9

9. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 34

- (1) Hak guna bangunan diberikan kepada:
- a. Warga Negara Indonesia; dan
 - b. badan hukum yang didirikan menurut Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 38

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah Hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dihuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 39

- (1) Pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - (2) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
 - (3) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Pemegang hak guna bangunan diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.
- 3) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 127 Tahun 2018 Tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pasal 21

- (1) Jenis kegiatan perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a meliputi:
 - a. Penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kela pemerintah;
 - b. Koordinasi dengan instansi teknis terkait;
 - c. Melakukan kegiatan survei/sosial, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan pengadaan tanah dan dampak yang akan terkena rencana pembangunan;
 - d. Mendata objek dan subjek alas rencana lokasi pengadaan tanah; dan
 - e. Menentukan kepastian letak, status tanah dan luas tanah yang diperlukan.
- (2) Jenis kegiatan persiapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b meliputi:
 - a. Pemberitahuan rencana pembangunan; dan

- b. Pendataan awal lokasi.
- (3) Jenis kegiatan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c meliputi:
 - a. Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
 - b. Pemberitahuan kepada pihak yang berhak (sosialisasi);
 - c. Pengukuran bidang tanah;
 - d. Inventarisasi aspek fisik;
 - e. Pengadaan jasa penilai atau penilai publik;
 - f. Pengadaan jasa notaris; dan
 - g. Identifikasi aspek yuridis.
- (4) Jenis kegiatan pensertifikatan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf d berupa sertifikasi.

Pasal 22

- (1) Pengalokasian biaya kegiatan perencanaan, kegiatan persiapan dan kegiatan pelaksanaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) pelaksanaannya mengacu pada ketentuan Peraturan Gubernur mengenai standar biaya.
- (2) Pengalokasian biaya pensertifikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) mempedomani biaya tarif penerimaan Negara bukan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang - undangan di bidang pertanahan.

B. Analisis Yuridis

Berdasarkan dari dokumen-dokumen yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dapat dianalisis sebagai berikut:

Hukum pertanahan memiliki kepentingan tertentu untuk mencapai tujuan dan nilai sosial sebagai dasar pijakan. Agar tidak terjadinya penyimpangan terhadap pihak lain dikemudian hari terkait atas hak tanah maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 ayat 1 "*diadakannya pendaftaran tanah untuk menjamin atas kepastian hukum oleh pemerintah*".

Bahwa pendaftaran tanah ini sebagai tindak lanjut dari UU yang menjadi tanggung jawab Perumda Dharma Jaya sebagai salah satu BUMD DKI Jakarta dalam hal mendorong terlaksananya reformasi agraria yang dicanangkan oleh Pemerintah Pusat sebagaimana termaktub dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pasal 1 ayat 9. Adapun pendaftaran tanah adalah sebagai alat pembuktian yang kuat atas peralihan tanah atau hak kepemilikan atas tanah tersebut.

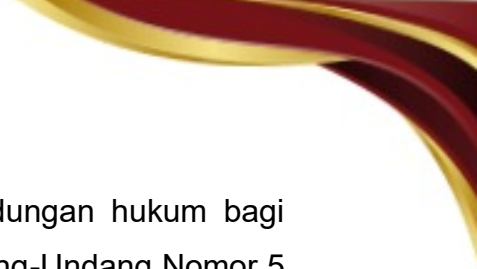
Perumda Dharma Jaya memiliki beberapa tanah di cakung. Hingga kini, lahan Perumda Dharma Jaya yang masih ber-status Akta Jual Beli (AJB) Nomor 133/12/1975 berjumlah 16 (enam belas) lahan dengan total 81.314m². Sementara itu terdapat 7 (tujuh) lahan dengan luas keseluruhan 16.436m² yang telah berstatus Hak Milik (HM) dan bersertifikat. Dan terdapat 1 (satu) lahan yang telah memiliki status Hak Guna Bangunan (HGB) dengan luas 9.740m². Untuk menghindari adanya penyimpangan terhadap sengketa lahan di cakung sebagaimana dari kasus sebelumnya maka Perumda Dharma Jaya mengajukan sertifikasi tanah bagi lahan yang belum tersertifikasi di cakung.

Bahwa berdasarkan Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dalam pemanfaatan lahan dalam mendukung kebijakan pemerintah dalam pengembangan ekonomi daerah secara maksimal kedepannya diperlukan jaminan dan kepastan hukum atas lahan tersebut. Untuk mendukung jalannya sertifikasi tanah tersebut, Perumda Dharma Jaya mengajukan penglokasian biaya kepada Pemerintah Daerah.

C. Kesimpulan Analisis Aspek Hukum (Legal)

Dari analisis yuridis yang didasarkan pada peraturan perundang – undangan dapat disimpulkan bahwa:

- a. Sertifikasi tanah memberikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah. Dengan adanya sertifikat, hak atas tanah tersebut diakui secara



sah oleh negara dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya sebagaimana telah dijelaskan di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19. Dan dengan memilikinya sertifikasi ini, pemilik tanah dapat melindungi haknya dari kemungkinan sengketa atau klaim dari pihak lain. Dalam hal ini, sertifikasi tanah diharapkan untuk menciptakan rasa aman bagi pemilik tanah dan meningkatkan kepastian berinvestasi di sektor properti.

- b. Adanya kepastian hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, berupa sertifikat tanah dapat mempermudah proses transaksi pertanahan, karena sertifikat tanah merupakan dokumen yang sah dan terdaftar untuk menjamin keabsahan transaksi tersebut. Pemilik tanah yang memiliki sertifikat dapat lebih mudah mengelola dan memanfaatkan tanah mereka untuk kegiatan ekonomi, pembangunan, atau investasi.

BAB IV

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis kelayakan teknis, analisis kelayakan ekonomi, analisis kelayakan keuangan, analisis portofolio, analisis risiko, analisis aspek hukum (legal) pengajuan biaya investasi sertifikasi tanah Cakung sebesar Rp. 56.763.640.204. (lima puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tiga juta enam ratus empat puluh ribu dua ratus empat rupiah) layak untuk disetujui masuk dalam Penyertaan Modal Daerah (PMD) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD) tahun 2026 bagi Perumda Dharma Jaya.

Dengan adanya sertifikasi tanah dapat memberikan portofolio performa kepemilikan aset yang dapat menjadi likuidasi Perumda Dharma Jaya, dengan kepemilikan tanah dapat melindungi Perumda Dharma Jaya dari kerugian secara finansial maupun kerugian lainnya akibat adanya perubahan kebijakan namun tidak terbatas pada adanya sengketa pertanahan dan memberikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah. Dengan adanya sertifikat tanah, hak atas tanah tersebut diakui secara sah oleh negara dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi Perumda Dharma Jaya.

TIM PENYUSUN

**PT. Konsultansi Rancang Kebijakan
(JuristPro)**



**Helmi Al Djufri, S.Sy., M.Si., GPM., CLA., CLD., CPLi., CPArb.
Direktur**



Hartoyo, S.E., M.M.



Ichwan Muttaqin, S.E., M.E.Sy.



M. Reza Utami, S.H., M.H., CPM.



Dimas Hermawan Adi Putra, S.H., CPM.



Sofi Ayu Anggraini, S.H.



Yasfika Ely Nur Afifah, S.H.

DAFTAR PUSTAKA

Perumda Dharma Jaya. (2022). *"Kajian Penyertaan Modal Daerah Tahun 2022 dan 2023"*.

Rujukan Peraturan Perundang – Undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2017 Tentang Badan Usaha Milik Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan Investasi Pemerintah Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara

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

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 5 Tahun 1985 tentang Perusahaan Daerah Dharma Jaya

Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Bentuk Hukum Perusahaan Daerah Dharma Jaya Menjadi Perusahaan Umum Daerah Dharma Jaya

Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 127 Tahun 2018 Tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2019 tentang Pedoman Penugasan kepada Badan Usaha Milik Daerah

Sumber Website:

<https://dharmajaya.co.id/>, diakses pada 20 Januari 2025.

Tim Konsultan :

