



WALI KOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA
NOMOR 6 TAHUN 2025

TENTANG

PEMBENTUKAN PERUSAHAAN PERSEROAN DAERAH YEKAPE SURABAYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA SURABAYA,

- Menimbang : a. bahwa Pemerintah Kota Surabaya telah mendapatkan hibah dari Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya berupa kepemilikan 99% saham di PT Yekape Surabaya dan hibah dari H. Sartono berupa kepemilikan 1% saham di PT. Yekape Surabaya, sehingga menjadikan Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemilik seluruh saham PT. Yekape Surabaya;
- b. bahwa untuk meningkatkan peran dan fungsi PT Yekape Surabaya dalam meningkatkan perekonomian Daerah dan kesejahteraan masyarakat melalui pelaksanaan kegiatan usaha berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*principle of good corporate governance*) perlu untuk merubah PT Yekape Surabaya menjadi Badan Usaha Milik Daerah Kota Surabaya berbentuk Perusahaan Perseroan Daerah Yekape;
- c. bahwa pembentukan Perusahaan Perseroan Daerah Yekape telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Dalam Negeri berdasarkan Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 900.1.13.2/2020/SJ perihal Penilaian atas Usulan Rencana Pendirian PT Yekape Surabaya Perseroda;
- d. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 331 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, ketentuan Pasal 4 dan ketentuan Pasal 139 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, pembentukan Perusahaan Perseroan Daerah Yekape harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pembentukan Perusahaan Perseroan Daerah Yekape Surabaya.

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 3. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756);
 4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 305, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6173);
 6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 118 Tahun 2018 tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 155);
 7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SURABAYA
dan
WALI KOTA SURABAYA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PEMBENTUKAN
PERUSAHAAN PERSEROAN DAERAH YEKAPE SURABAYA

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan daerah ini yang di maksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
3. Kepala Daerah adalah Wali Kota Surabaya.
4. Badan Usaha Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BUMD adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Daerah.
5. Perusahaan Perseroan Daerah yang selanjutnya disebut Perseroda adalah BUMD yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi atas saham yang seluruhnya atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh 1 (satu) Daerah.
6. Perusahaan Perseroan Daerah Yekape Surabaya yang selanjutnya disingkat PT Yekape Surabaya (Perseroda) adalah BUMD Kota Surabaya berbentuk Perseroan Terbatas yang melakukan kegiatan usaha di bidang properti dan kegiatan usaha penunjang lainnya.
7. Organ Perseroan Daerah adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Komisaris, dan Direksi.
8. Rapat Umum Pemegang Saham yang selanjutnya disingkat RUPS adalah organ PT Yekape Surabaya (Perseroda) yang memegang kekuasaan tertinggi dalam Perusahaan Perseroan Daerah dan memegang segala wewenang yang tidak diserahkan kepada Direksi atau Komisaris.
9. Komisaris adalah organ PT Yekape Surabaya (Perseroda) yang bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasehat kepada Direksi dalam menjalankan kegiatan pengurusan PT Yekape Surabaya (Perseroda).

10. Direksi adalah organ PT Yekape Surabaya (Perseroda) yang bertanggungjawab atas pengelolaan PT Yekape Surabaya (Perseroda) untuk kepentingan dan tujuan PT Yekape Surabaya (Perseroda) serta mewakili PT Yekape Surabaya (Perseroda) baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai ketentuan anggaran dasar.
11. Pegawai adalah Pegawai PT Yekape Surabaya (Perseroda).
12. Anggaran Dasar adalah Anggaran Dasar PT Yekape Surabaya (Perseroda).
13. Saham adalah bukti kepemilikan modal PT Yekape Surabaya (Perseroda) yang memberikan hak atas deviden dan lain-lainnya.

BAB II PENETAPAN NAMA, BENTUK HUKUM DAN KEDUDUKAN

Bagian Kesatu Penetapan Nama dan Bentuk Hukum

Pasal 2

- (1) Dengan Peraturan Daerah ini PT Yekape Surabaya ditetapkan nama dan bentuk hukumnya menjadi PT Yekape Surabaya (Perseroda).
- (2) Perubahan bentuk hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selanjutnya dilaksanakan melalui perubahan akta pendirian dan anggaran dasar.
- (3) Dengan perubahan bentuk hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka seluruh:
 - a. aktiva dan pasiva;
 - b. perikatan-perikatan;
 - c. kegiatan dan izin usaha; dan
 - d. pegawai;

yang dimiliki PT Yekape Surabaya beralih karena hukum kepada PT Yekape Surabaya (Perseroda).

Bagian Kedua Kedudukan

Pasal 3

- (1) PT Yekape Surabaya (Perseroda) berkedudukan dan berkantor pusat di Daerah.
- (2) PT Yekape Surabaya (Perseroda) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berusaha di luar wilayah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III ASAS, MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 4

PT Yekape Surabaya (Perseroda) dalam melaksanakan usahanya berasaskan:

- a. kebersamaan;
- b. efisiensi berkeadilan;
- c. keberlanjutan;
- d. berwawasan lingkungan;
- e. kemandirian; dan
- f. transparansi.

Pasal 5

PT Yekape Surabaya (Perseroda) didirikan dengan maksud untuk memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian Daerah dan memenuhi kebutuhan masyarakat di Daerah akan rumah tinggal yang layak.

Pasal 6

Tujuan pendirian PT Yekape Surabaya (Perseroda) adalah:

- a. membantu Pemerintah Daerah dan masyarakat guna pemenuhan kebutuhan perumahan/permukiman meliputi bangunan hunian dan bangunan non hunian serta prasarana penunjang/infrastruktur permukiman lainnya;
- b. melakukan pengembangan pusat pertumbuhan ekonomi beserta pendukungnya di kawasan permukiman;
- c. meningkatkan permodalan perusahaan dengan memberikan kesempatan kerjasama dengan pihak ketiga untuk percepatan pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya;
- d. meningkatkan Pendapatan Asli Daerah;
- e. sebagai penyeimbang harga pasar penjualan rumah dan produk properti lainnya.

BAB IV KEGIATAN USAHA

Pasal 7

- (1) PT Yekape Surabaya (Perseroda) melaksanakan kegiatan usaha dalam bidang perdagangan, pembangunan dan *building management* yang memenuhi standar kesehatan dan memenuhi syarat bagi masyarakat secara merata, tertib dan teratur.
- (2) Kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpegang pada prinsip ekonomi perusahaan dengan tidak melupakan fungsi sosial.
- (3) PT Yekape Surabaya (Perseroda) dapat melakukan usaha lain yang tidak bertentangan dengan maksud dan tujuan pendirian perusahaan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai rincian kegiatan usaha lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Anggaran Dasar.

Pasal 8

- (1) Dalam rangka meningkatkan dan mengembangkan unit usaha yang potensial dan/atau kegiatan usaha spesifik, PT Yekape Surabaya (Perseroda) dapat membentuk anak perusahaan yang berbadan hukum tersendiri yang disetujui dalam RUPS sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembentukan anak perusahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas analisa kelayakan investasi oleh analis investasi yang profesional dan independen.
- (3) Pembentukan anak perusahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. disetujui oleh RUPS;
 - b. paling sedikit kepemilikan saham 70% (tujuh puluh persen) dan sebagai pemegang saham pengendali;
 - c. laporan keuangan PT Yekape Surabaya (Perseroda) 3 (tiga) tahun terakhir dalam keadaan sehat;
 - d. memiliki bidang usaha yang menunjang bisnis utama; dan
 - e. tidak boleh melakukan penyertaan modal berupa tanah yang berasal dari penyertaan modal Pemerintah Daerah, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Anak perusahaan PT Yekape Surabaya (Perseroda) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak diperbolehkan membentuk anak perusahaan lagi.

Pasal 9

- (1) Dalam rangka menjalankan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 PT Yekape Surabaya (Perseroda) dapat melakukan kerja sama dengan pihak lain.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan prinsip:
 - a. sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. sesuai dengan tata kelola perusahaan yang baik dan kemanfaatan;
 - c. saling menguntungkan dan memberikan manfaat optimal bagi perusahaan; dan
 - d. melindungi kepentingan perusahaan, Pemerintah Daerah dan masyarakat.
- (3) Pelaksanaan kerja sama dengan pihak lain merupakan kewenangan Direksi sesuai dengan mekanisme internal perusahaan.
- (4) Dalam hal kerja sama berupa pendayagunaan aset tetap yang dimiliki perusahaan, kerja sama dimaksud dilakukan melalui kerja sama operasi.

Pasal 10

- (1) Kerja sama dimuat dalam perjanjian kerja sama yang ditandatangani oleh para pihak kerja sama sesuai dengan kewenangan.
- (2) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
 - a. hak dan kewajiban para pihak;
 - b. jangka waktu kerja sama;
 - c. penyelesaian perselisihan; dan
 - d. sanksi bagi pihak yang tidak memenuhi perjanjian.
- (3) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), menggunakan bahasa Indonesia yang baik dan benar.
- (4) Ketentuan lebih lanjut terkait dengan kerja sama diatur dalam Anggaran Dasar.

Pasal 11

- (1) PT Yekape Surabaya (Perseroda) dalam melaksanakan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dapat melakukan pinjaman dari lembaga keuangan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan sumber dana lainnya dari dalam negeri untuk pengembangan usaha dan investasi.
- (2) Dalam hal pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempersyaratkan jaminan, aset PT Yekape Surabaya (Perseroda) yang berasal dari hasil usaha perusahaan dapat dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.
- (3) Dalam hal PT Yekape Surabaya (Perseroda) melakukan pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pemerintah Daerah, tidak dipersyaratkan jaminan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pinjaman PT Yekape Surabaya (Perseroda) tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V JANGKA WAKTU BERDIRI

Pasal 12

PT Yekape Surabaya (Perseroda) didirikan untuk jangka waktu tidak terbatas.

BAB VI MODAL

Pasal 13

- (1) Modal Dasar PT Yekape Surabaya (Perseroda) Surabaya sebesar Rp508.512.000.000,- (lima ratus delapan miliar lima ratus dua belas juta rupiah).
- (2) Dari jumlah modal dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemenuhan jumlah modal ditempatkan dan modal disetor oleh Pemerintah Daerah pada PT Yekape Surabaya (Perseroda) sebesar Rp 127.128.000.000 (seratus dua puluh tujuh miliar seratus dua puluh delapan juta rupiah).

Pasal 14

- (1) Sumber modal PT Yekape Surabaya (Perseroda) terdiri atas:
 - a. Penyertaan modal daerah;
 - b. Pinjaman;
 - c. Hibah; dan/atau
 - d. Sumber modal lainnya.

- (2) Modal sebagaimana dimaksud Ayat (1) dapat berupa barang bergerak dan tidak bergerak.

BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 15

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- a. seluruh hak dan kewajiban yang dimiliki PT Yekape Surabaya beralih kepada PT Yekape Surabaya (Perseroda).
- b. Rencana Kerja dan Anggaran pada PT Yekape Surabaya beralih menjadi Rencana Kerja dan Anggaran PT Yekape Surabaya (Perseroda).
- c. seluruh penyertaan modal Pemerintah Kota Surabaya pada PT Yekape Surabaya beralih menjadi Penyertaan Modal PT Yekape Surabaya (Perseroda).
- d. seluruh perjanjian kerja sama yang dilaksanakan PT Yekape Surabaya tetap berlaku sebagai perjanjian PT Yekape Surabaya (Perseroda).
- e. seluruh dokumen, perizinan, aset, dan pegawai PT Yekape Surabaya beralih menjadi dokumen, perizinan, aset, dan pegawai PT Yekape Surabaya (Perseroda).

Pasal 16

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Komisaris dan Direksi masih tetap menjalankan tugas, fungsi dan wewenangnya sampai diadakannya RUPS pertama kali.

BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Surabaya.

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 1 Agustus 2025

WALI KOTA SURABAYA

ttd

Diundangkan di

ERI CAHYADI

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 1 Agustus 2025

Pj. SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

Rachmad Basari, SE, MM, CGCAE
Pembina Utama Muda
NIP 19690323 199602 1 001

LEMBARAN DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2025 NOMOR 6

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 106 - 6/2025

	Salinan sesuai dengan aslinya, Ditandatangani secara elektronik oleh : KEPALA BAGIAN HUKUM DAN KERJASAMA Dr. Sidharta Praditya Revienda Putra, S.H., M.H. Jaksa Utama Pratama NIP. 197803072005011004
--	---

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA
NOMOR 6 TAHUN 2025
TENTANG
PEMBENTUKAN PERUSAHAAN PERSEROAN DAERAH YEKAPE
SURABAYA

I. UMUM

Pembentukan rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Pembentukan Perusahaan Perseroan Daerah Yekape Surabaya sudah seyogyanya disesuaikan dengan wewenang dan berdasarkan regulasi yang termaktub dalam peraturan perundang-undangan terkait. Berdasarkan latar belakang tersebut maka diperlukan evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan dalam rangka mensinkronkan dan mengharmonisasikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik secara vertikal maupun secara horizontal. Terlebih dengan mengingat bahwa secara tegas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyatakan bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi baik wewenang maupun substansinya.

Mengingat bahwa PT Yekape merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang properti, maka pada hakikatnya terdapat korelasi urgensi dengan substansi dalam konstitusi. Merujuk pada ketentuan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 secara jelas menjamin bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dengan kata lain, rumah tinggal juga menjadi kebutuhan mendasar bagi kehidupan manusia sekaligus sebagai salah satu faktor penentu indikator kesejahteraan rakyat. Keadaan perumahan yang baik dapat menunjang usaha pembangunan ekonomi karena dengan kualitas kehidupan yang layak melalui pemenuhan kebutuhan tempat tinggal akan terwujud kesejahteraan rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut sangat jelas, bahwa upaya pemerintah daerah dalam menjalankan otonomi dengan membentuk Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Pembentukan Perusahaan Perseroan Daerah Yekape telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memiliki pijakan yuridis konstitusional. Atas dasar tersebut ditemukan urgensi dalam pembentukan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Pembentukan Perusahaan Perseroan Daerah Yekape, sebagai tindak lanjut pelaksanaan wewenang daerah dalam upaya pencapaian pemenuhan kesejahteraan masyarakat daerah.

Materi muatan dalam Peraturan Daerah ini disusun sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya mengenai BUMD yang berbentuk Perseroda. Pembentukan Peraturan Daerah ini diharapkan dapat menjadi dasar transformasi dalam tata kelola perusahaan yang lebih baik yang berdampak pada peningkatan layanan masyarakat Kota Surabaya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan fungsi sosial adalah pelaksanaan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perusahaan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 6