

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan



Gambar 2. 1 Logo PT. Jaya Real Property, Tbk
Sumber: <https://www.jayaproperty.com>

PT. Jaya Real Property, Tbk (JRPT) merupakan salah satu perusahaan pengembang, pengelola dan juga properti investasi besar di Indonesia. Didirikan dengan nama awal PT Bintaro Raya pada 14 Mei 1979, Perusahaan ini merupakan bagian dari Pembangunan Jaya Group yang didirikan oleh Ir. Ciputra bersama pemerintah Provinsi DKI Jakarta. PT. Jaya Real Property berfokus utama di daerah Jakarta Selatan dan Tangerang yang meliputi pengembangan kawasan perumahan, perbelanjaan, jalan tol dan lainnya yang berkaitan dengan *urban living*. Salah satu proyek terbesar dan paling terkenal yang dikembangkan oleh PT Jaya Real Property adalah pengembangan Bintaro Jaya. Kawasan ini merupakan salah satu kawasan yang terletak di antara Jakarta Selatan dan Tangerang Selatan yang mulai dikembangkan pada tahun 1979. Pada zaman itu, Bintaro Jaya merupakan kota mandiri dengan konsep “kota dalam kota” yang memiliki fasilitas lengkap.

Pada tahun 1994, dilakukan perubahan nama dari PT Bintaro Jaya menjadi PT Jaya Real Property, Tbk dan melakukan *Initial Public Offering* (IPO) pada Bursa Efek Indonesia menjadikannya perusahaan terbuka dengan kode JRPT. Selain Bintaro Jaya, PT Jaya Real Property juga melakukan pengembangan besar di daerah lain seperti Graha raya yang merupakan daerah di perbatasan Tangerang Selatan. PT Jaya Real

Property merancang daerah tersebut untuk memenuhi kebutuhan kelas menengah yang berupa perumahan dan fasilitas publik. Graha Raya termasuk ke dalam portofolio penting perusahaan dengan perkembangan yang pesat dan akses mudah ke berbagai daerah strategis serta fasilitas publik. Tidak jauh dari Graha Raya, terdapat daerah pengembangan PT Jaya Real Property yaitu Serpong Jaya. Daerah pengembangan di Serpong Jaya juga mengedepankan hunian berupa rumah tapak hingga apartemen yang berkembang pesat dengan pengembangan yang dilakukan oleh PT Jaya Real Property di Tangerang Selatan. Lalu, PT Jaya Real Property juga aktif meningkatkan portofolio perusahaan dengan membuat kawasan komersial dan pusat perbelanjaan seperti CBD Emerald yang menjadi pusat komersial dan bisnis dan Bintaro Jaya Exchange sebagai pusat perbelanjaan lengkap yang terus di kembangkan secara pesat dengan adanya mal, hotel sampai pusat hiburan wahana *Oceanarium* megah yang dinamakan BXSea sebagai bentuk pusat hiburan keluarga.



Gambar 2. 2 *Oceanarium* BXSea

Sumber: <https://www.bintarojaya.id/news/pembangunan-wahana-edukasi-oceanarium-di-bintaro-jaya-xchange>

Dalam mengembangkan setiap proyek, PT Jaya Real Property juga mengedepankan perhatian kepada lingkungan seperti menerapkan Infrastruktur Hijau ataupun Green Development agar setiap pengembangan yang dilakukan dapat memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan. Maka dari itu di setiap daerah pengembangan PT Jaya Real

Property selalu menyediakan ruang terbuka hijau yang luas dan pengelolaan air yang baik dalam setiap daerah pengembangan. Contoh dari Green Development yang diterapkan oleh PT Jaya Real Property, Tbk ialah Pembangunan Eco Plaza Bintaro yang dibangun dengan menerapkan fitur ramah lingkungan energi terbarukan dan sistem daur ulang air. Hal ini menunjukkan komitmen PT Jaya Real Property terhadap pengembangan berkelanjutan khususnya pada bidang properti dan pengembangan daerah.

Selama lebih dari empat dekade, PT Jaya Real Property sudah berkontribusi banyak terhadap pengembangan daerah khususnya daerah Jakarta dan Tangerang. Maka dari itu, dengan adanya sejarah panjang yang dilalui oleh PT Jaya Real Property, diberikan penghargaan di berbagai bidang oleh banyak pihak seperti penghargaan salah satu pengembang terbaik di Indonesia khususnya Proyek Bintaro Jaya sebagai salah satu kawasan perumahan dan komersial yang paling diminati. Selain itu, PT Jaya Real Property juga mendapatkan penghargaan dari TEMPO-IDN Financials 52 Awards 2023 sebagai High Dividend Category, PropertyGuru Awards 2021 sebagai Best Retail Architectural Design dalam proyek Bintaro Jaya Exchange 2 by Lead8, Economic Review Award 2020 sebagai The Big 8 Perusahaan Publik dalam Sektor Properti & Real Estat dan berbagai macam penghargaan lainnya yang berhubungan dengan bisnis, properti dan real estat yang didapatkan oleh PT Jaya Real Property, Tbk.

Dengan sejarah perusahaan yang penuh dengan pengalaman dan hasil yang memuaskan serta kontribusi yang besar bagi Indonesia, PT Jaya Real Property akan terus berkomitmen untuk memperluas pengembangan dengan membuat proyek-proyek di berbagai kawasan strategis di Indonesia. PT Jaya Real Property juga akan berfokus dalam peningkatan nilai properti yang sudah ada sampai pemanfaatan teknologi *advanced* dalam membantu setiap proyek pengembangan yang dilakukan. Kedepannya PT Jaya Real Property akan lebih memperkuat portofolio properti komersial dan memanfaatkan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang menguat pasca-pandemi. PT Jaya Real Property juga sudah mulai memperluas pasar ke luar Jabodetabek untuk memperluas peluang pengembangan di Indonesia.

2.1.1 Visi dan Misi PT Jaya Real Property, Tbk

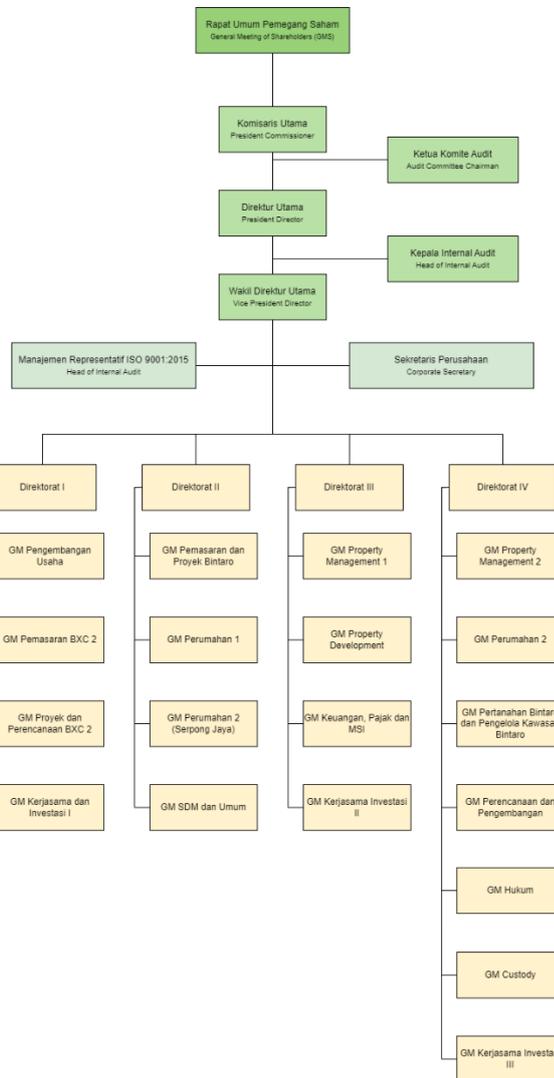
Berdasarkan informasi yang dipaparkan pada laman resmi PT Jaya Real Property, Tbk, Disebutkan bahwa perusahaan mempunyai visi dan misi yang menjadi landasan dalam berbisnis. Visi dan Misi PT Jaya Real Property, Tbk ialah sebagai berikut:

Visi: Menjadi salah satu pengembang dan pengelola properti terbaik di Indonesia

Misi:

1. Mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata pertumbuhan industri *real estate* dan properti di Indonesia
2. Memberi produk dan pelayanan yang bermutu yang memuaskan konsumen
3. Membangun sumber daya manusia yang berkualitas dan iklim kerja yang baik untuk mencapai kinerja yang tinggi
4. Mengoptimalkan produktivitas seluruh sumber daya yang dimiliki demi manfaat konsumen, pemegang saham dan karyawan
5. Peduli pada aspek sosial dan lingkungan di setiap unit usaha

2.2 Struktur Organisasi



Gambar 2. 3 Struktur Organisasi PT. Jaya Real Property, Tbk
Sumber: Internal PT. Jaya Real Property, Tbk

PT Jaya Real Property memiliki struktur organisasi mulai dari Direktur Utama sampai Direktorat yang memegang kendali di tiap bidang yang ada. Perusahaan ini juga menggunakan struktur organisasi fungsional dengan mengelompokan karyawan yang dimiliki berdasarkan fungsi yang dikerjakan dalam perusahaan. Struktur PT Jaya Real Property, Tbk di mulai dengan bidang tertinggi dalam struktur yaitu Direktur Utama yang diikuti dengan Kepala Internal Audit, Wakil Direktur Utama, Manajemen Representatif dan *Corporate Secretary* yang dimana elemen tersebut berada tepat di bawah Komisaris Utama. Lalu, struktur diikuti oleh

empat direktorat kunci yang dipimpin oleh masing-masing *General Manager* (GM). Masing-masing direktorat dari I hingga IV membawahi 4 sampai 5 unit. Unit praktikan melaksanakan KP yaitu Unit Manajemen Sistem Informasi yang berada di bawah Direktorat III dan dipimpin oleh GM Keuangan, Pajak & Manajemen Sistem Informasi.

Berdasarkan struktur organisasi yang telah diperlihatkan, berikut dijelaskan juga beberapa tugas utama direktorat beserta unit di bawahnya dan fungsi sehari-hari untuk perusahaan :

1. Direktorat I

- a. Pengembangan Usaha: Merupakan bidang yang bertanggung jawab atas setiap pengembangan peluang bisnis baru termasuk inisiatif strategis untuk memperluas portofolio dan menemukan pasar potensial bagi perusahaan.
- b. Pemasaran Bintaro Jaya Xchange 2: Berfungsi untuk mengelola kegiatan pemasaran dan promosi khusus untuk proyek Bintaro Jaya Xchange 2 yang merupakan pusat perbelanjaan dan komersial di kawasan Bintaro.
- c. Proyek & Perencanaan Bintaro Jaya Xchange 2: Bidang pengawasan perencanaan, desain dan pelaksanaan proyek khusus untuk Bintaro Jaya Xchange 2 serta memastikan ketepatan anggaran dan waktu proyek.
- d. Kerjasama Investasi 1: Bidang yang bertanggung jawab untuk menjalin kerjasama dengan pihak eksternal untuk mendukung pengembangan proyek PT Jaya Real Property, Tbk berupa investasi ataupun hal lainnya yang berpotensi untuk melakukan kemitraan dengan perusahaan.

2. Direktorat II

- a. Pemasaran & Proyek Bintaro: Bidang ini bertanggung jawab atas pemasaran seluruh proyek di wilayah Pembangunan PT. Jaya Real Property yang ada di

Bintaro beserta pengelolaan proyek-proyek terbaru di daerah tersebut.

- b. Perumahan 1: Berfungsi sebagai pengelola, pengembang dan manajemen operasional proyek perumahan di area Bintaro
 - c. Perumahan 2: Berfungsi sebagai pengelola perumahan di kawasan bintaro pada bidang penjualan dan pengembangan
 - d. Sumber Daya Alam & Umum: Bidang yang mengelola sumber daya manusia dan urusan umum di perusahaan termasuk anak cabang PT Jaya Real Property. SDM & Umum memegang kendali dalam perekrutan, pelatihan dan pengelolaan tenaga kerja perusahaan.
- 3) Direktorat III
- a. Property Management 1: Bertanggung jawab atas pengelolaan properti yang sudah ada dan mengelola setiap manajemen properti termasuk layanan penghuni
 - b. Property Development: Bidang yang melakukan pengelolaan proses pengembangan properti mulai dari tahap konsep sampai dengan eksekusi.
 - c. Keuangan, Pajak & Manajemen Sistem Informasi: Bidang yang memegang kendali dalam pengelolaan keuangan perusahaan, pelaporan pajak pada pihak yang terkait dan pengembangan teknologi dan sistem informasi untuk mendukung jalan perusahaan sehari-hari.
 - d. Kerjasama Investasi 2: Bidang yang mengelola investasi strategis dan membantu jalannya pertumbuhan proyek perusahaan agar lebih optimal.
- 4) Direktorat IV
- a. Property Management 2: bertanggung jawab dalam membantu Property Management 1 di area lain

termasuk perawatan, operasional dan layanan properti secara keseluruhan

- b. Perumahan 2: Mengawasi dan melakukan pengelolaan perumahan serta memastikan kualitas dan layanan sesuai dengan standar yang ditetapkan.
- c. Pertanahan Bintaro & Pengelola Kawasan Bintaro: Berfungsi sebagai unit pengelolaan aset pertanahan perusahaan di tiap daerah di bawah PT Jaya Real Property secara keseluruhan.
- d. Perencanaan & Pengembangan: Berfungsi sebagai perencana dan pengembangan proyek baru serta melakukan *Quality Checking* agar sesuai dengan strategi perusahaan.
- e. Hukum & Custody: Bidang yang bertanggung jawab dalam mengelola aspek hukum perusahaan serta dokumen legal kepemilikan dan properti.

5) Unit Pendukung Direktur Utama

- a. Kepala Internal Audit: Mengawasi operasional perusahaan dan bertanggung jawab untuk proses audit internal sesuai dengan kebijakan dan regulasi
- b. Corporate Secretary: Bertanggung jawab sebagai jembatan penghubung komunikasi antara perusahaan dengan pemegang saham, regulator dan *stakeholder* lainnya.
- c. Manajemen Representative ISO 9001: 2008: Bertanggung jawab untuk memastikan perusahaan tetap pada standar kualitas internasional yang ditentukan sesuai dengan ISO.

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Pada proses kegiatan sehari-hari, PT Jaya Real Property, Tbk mempunyai kegiatan umum yaitu melakukan perencanaan, Pembangunan serta pengelolaan seluruh perumahan dan properti yang berada di bawah naungan perusahaan khususnya di daerah Jakarta Selatan dan

Tangerang. Properti pada hal ini termasuk dalam properti pusat perbelanjaan, kondominium, pusat hiburan dan lainnya yang termasuk ke dalam proyek perusahaan.

1. Perencanaan dan Pembangunan Daerah

Sesuai dengan bidang keahlian PT Jaya Real Property, kegiatan perusahaan sehari-hari fokus kepada perencanaan dan pembangunan daerah di bawah PT Jaya Real Property. Perusahaan memiliki lahan yang sudah dibeli di daerah-daerah tertentu. Setelah itu, perusahaan melakukan perencanaan proyek yang melibatkan banyak unit di dalamnya untuk melakukan perencanaan tersebut. Dengan perencanaan yang matang untuk masa depan sesuai dengan rencana perusahaan, unit yang terlibat juga harus memikirkan pemasaran dan pengurusan izin di setiap proyeknya. Setelah perencanaan, perusahaan juga melakukan pemasaran dengan harapan produk yang akan dibangun sudah terjual kurang lebih hampir 50%. Jika sudah mencapai target minimal penjualan, maka akan dilaksanakan pembangunan dengan tahap awal melakukan tender kontraktor yang menangani pembangunan. Setelah mendapatkan minimal 3 kandidat kontraktor, maka perusahaan akan memilih salah satunya dan memulai proyek berdasarkan perencanaan dari unit yang terlibat dan akan di proses oleh tim pembangunan dari perusahaan serta kontraktor yang terpilih.

2. Pengelolaan Property Perusahaan

Sebagai pengembang dan pengelola daerah yang berada di bawah PT Jaya Real Property, perusahaan juga bertanggung jawab dalam pengelolaan berkelanjutan terhadap daerah itu sendiri, produk ataupun properti. Pengelolaan yang dilakukan ditangani oleh tim pengelolaan kawasan yang dibuat khusus oleh perusahaan. Hal tersebut meliputi pengelolaan tata lingkungan, operasional, perawatan properti, air bersih, hubungan masyarakat sampai dengan keamanan. Pengelolaan

tersebut diterapkan di berbagai proyek perusahaan seperti *mall*, kondominium, perumahan dan lainnya. Pengelolaan menjadi tugas penting bagi PT Jaya Real Property dalam melaksanakan tugas sehari-hari sebagai pengembang dan pengelola daerah di bawah naungan perusahaan.

3. Perizinan

Dengan fokus PT Jaya Real Property kepada pembangunan dan properti, hal ini tentu tidak lepas dari perizinan baik kepada pemerintah daerah ataupun perizinan lahan dan lainnya. Pada bidang ini dibutuhkan unit yang terkait seperti unit hukum & custody untuk melakukan bagiannya.

4. Pemasaran/Marketing

Demi mendukung perencanaan serta kelanjutan pembangunan proyek, dibutuhkan pemasaran kepada calon pembeli. Bidang pemasaran tentu melakukan proses analisa pasar guna mencari tahu potensi dan mendeteksi kompetitor yang ada. Selain itu, proses promosi dengan konsep yang matang juga digunakan oleh bidang pemasaran PT Jaya Real Property demi menghasilkan hasil yang maksimal.

5. Pembebasan dan Pengamanan Lahan

Salah satu pekerjaan penting sehari-hari yang dijalankan PT Jaya Real Property ialah pembebasan dan pengamanan lahan. Hal ini meliputi proses yang lumayan panjang mengingat terdapat banyak aspek dan elemen masyarakat ataupun daerah yang terlibat dalam permasalahan lahan. Terdapat bidang ataupun unit tersendiri yang menjalankan tugas ini mulai dari proses advokasi, sertifikasi sampai dengan pengamanan lahan di tempat yang terkait. Pada saat eksekusi lahan, perusahaan juga harus melakukan proses pengukuran yang tepat agar jelas terlihat batas-batas kepemilikan lahan dan tidak memunculkan masalah baru. Proses pembebasan dan pengamanan lahan juga terus dilakukan secara berkala untuk pembangunan setiap proyek baru. Terakhir, pembaruan *database* tanah, properti

ataupun lahan akan diperbarui oleh unit yang terkait untuk masalah dokumentasi data.

6. Serah Terima Bangunan

Setiap pekerjaan proyek selesai atau rampung, tidak lupa juga terdapat suatu proses simbolis antara PT Jaya Real Property dengan konsumen yang terkait. Proses serah-terima dilakukan sebagai simbol terima kasih dan kedekatan perusahaan dengan konsumen yang telah ikut serta dalam pembelian produk perusahaan.

