

BAB II TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Instansi/Perusahaan

PT Jaya Real Property, Tbk merupakan salah satu perusahaan pengembang properti dan kawasan di Indonesia. Kepemilikan perusahaan ini secara struktural didominasi oleh PT Pembangunan Jaya (63,59%) sementara sisanya dimiliki Publik (36,41%) (PT Jaya Real Property Tbk, 2023). Perusahaan ini berdiri sejak tahun 1979 dan pada awalnya bernama PT Raya Bintaro (PT Jaya Real Property Tbk, 2023). PT Raya Bintaro pada akhirnya berganti nama menjadi PT Jaya Real Property, Tbk pada 4 Mei 1992 dihadapan salah satu notaris di Jakarta (PT Jaya Real Property Tbk (2018)). Perusahaan ini merintis karir dengan menunjukkan eksistensinya melalui tercatatnya saham di Bursa Efek Jakarta pada tahun 1994 dan membangun kota satelit bernama Bintaro Jaya (PT Jaya Real Property Tbk, 2018). PT Jaya Real Property, Tbk kemudian memperluas jangkauannya dalam mengembangkan wilayah yang tidak hanya terbatas pada kawasan Bintaro (Tangerang Selatan) namun juga wilayah Tangerang, Jakarta Barat, Jakarta Selatan, serta Semarang. **Gambar 2.1** menunjukkan lokasi kantor pusat PT Jaya Real Property saat ini, yakni di CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Jl. Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan.



Gambar 2.1 Kantor Pusat PT Jaya Real Property, Tbk

Bintaro Jaya selaku produk pelopor perusahaan memiliki slogan “The Professional City”. Makna yang terkandung dalam slogan tersebut adalah pembangunan kawasan yang saling terintegrasi sehingga pemukim memiliki *complete living experience* (Redaksi 02, 2023). Hal ini diwujudkan melalui produk unggulan yang membawa PT Jaya Real Property, Tbk semakin bersaing di dunia industri yaitu berupa kawasan pemukiman berkualitas yang difasilitasi lingkungan hijau (PT Jaya Real Property Tbk, 2023). PT Jaya Real Property, Tbk kemudian semakin mengencangkan proyek berupa pembangunan fasilitas publik dan infrastruktur, mengembangkan kawasan industri dan perumahan, hingga investasi (PT Jaya Real Property Tbk, 2018). Hal ini menandai ranah kegiatan perusahaan berada pada *urban development*. **Gambar 2.2** menunjukkan bahwa PT Jaya Real Property, Tbk telah tercatat secara hukum umum dalam Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU).

PT Jaya Real Property

CBD Emerald Blok CE/A Nomor 1, Jalan Boulevard Bintaro Jaya

Kota Tangerang Selatan, Banten

Profil Lengkap

Profil Terakhir

Gambar 2.2 PT Jaya Real Property Teraftar di AHU

Semakin berkembangnya zaman dan persaingan industri, PT Jaya Real Property, Tbk berinovasi dalam mengakomodasi keinginan pasar. Inovasi tersebut terwujud melalui pembangunan pusat belanja dan rekreasi. Adapun proyek terbarunya diluncurkan pada akhir tahun 2023 lalu, yakni Bintaro Jaya Xchange Mall 2. Pusat perbelanjaan ini dilengkapi wisata akuarium yaitu BXSea Oceanarium dan terowongan penghubung antara Stasiun Jurang Mangu-Bintaro Jaya Xchange Mall 2 bagi pejalan kaki. PT Jaya Real Property Tbk (2023) mengungkapkan bahwa kedua fasilitas tersebut dibangun karena kebutuhan yang tinggi akan konsep perpaduan *indoor* dan *outdoor* pada gerai *edutainment* serta kenyamanan bagi para komuter. Kemampuan PT Jaya Real Property, Tbk dalam menjawab kebutuhan pasar mengantarkan perusahaan pada pencapaian kinerja keuangan yang memuaskan. Hal ini terbukti melalui penghargaan yang diterima perusahaan pada tahun 2023 dalam kategori “High Dividend” dari TEMPO-IDNFinancials 52 (PT Jaya Real Property Tbk, 2023). Tak hanya itu,

dalam 6 tahun terakhir PT Jaya Real Property, Tbk berhasil meraih sejumlah penghargaan seperti pada **Tabel 1.1**.

Tabel 1.1 Penghargaan yang Diraih PT Jaya Real Property, Tbk dalam 6 Tahun Terakhir

| Tahun | Penghargaan | Lembaga Pemberi Penghargaan |
|--------------|---|---|
| 2018 | “Indonesia Best Public Companies” Kategori Property, Real Estate dan Building Construction | Warta Ekonomi |
| 2018 | Best of the Best Awards The Top 50 Companies for 2018 | Indonesia Forbes |
| 2019 | Sektor Properti, Real Estat, dan Konstruksi Bangunan. Sub Sektor Properti dan Real Estat dengan kepemilikan Aset Rp5 triliun sampai dengan Rp10 triliun | Infobank |
| 2019 | Kategori Apartemen, sebagai Premium Condo Developer of the Year | Warta Ekonomi |
| 2019 | Top 50 Mid Capitalization Public Listed Company. | Indonesian Institute for Corporate Directorship |
| 2020 | Gold Award (Excellent) Perusahaan Publik Properti & Real Estate | Economic Review Award The Big 8 |
| 2020 | Kategori Emiten Terbaik Resilience in Pandemic Sektor Property dan Real Estate | Bisnis Indonesia Award 2020 |
| 2021 | “4th The Best Informative Website” Kategori Perusahaan Terbuka – Properti Real Estat | Economic Review Award 2021 |
| 2021 | BCI Asia Top 10 Developers Awards 2021 | BCI Asia Awards 2020/2021 Indonesia |
| 2021 | “1st The Best Indonesia Enterprises Risk Management Award-IV-2021” Kategori Perusahaan Properti & Real Estat | Economic Review Award 2021 |
| 2023 | High Dividend | TEMPO-IDNFinancials 52 |

Sumber: PT Jaya Real Property, Tbk, 2018; PT Jaya Real Property, Tbk, 2019; PT Jaya Real Property, Tbk, 2020; PT Jaya Real Property, Tbk, 2021; PT Jaya Real Property, Tbk, 2023

Pencapaian tersebut tak terlepas dari nilai-nilai perusahaan yang melandasi proses bisnis perusahaan. 5 *core values* tersebut adalah Integritas, Keadilan, Komitmen Organisasi, Dorongan Berprestasi, dan *Intrapreneurship* (Jaya Property, 2024). Jaya Property (2024) menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Integritas adalah kemauan untuk berperilaku sejalan dengan nilai perusahaan dan aturan yang berlaku. Keadilan merupakan keinginan individu untuk berperilaku secara objektif tanpa mendiskriminasi orang lain (Jaya

Property, 2024). Nilai komitmen organisasi mengacu pada dorongan dalam diri seseorang untuk mengutamakan kepentingan kolektif (organisasi) dibanding kepentingan pribadi (Jaya Property, 2024). (Jaya Property, 2024) juga menjelaskan nilai Dorongan Berprestasi sebagai dorongan untuk dapat mengungguli target melalui upaya konsisten atau berupa rencana perbaikan. Adapun nilai *Intrapreneurship* diartikan sebagai dorongan untuk dapat membuka peluang dan bertindak guna meningkatkan kinerja perusahaan (Jaya Property, 2024). Kelima nilai tersebut lah yang menjadi pedoman dalam mengatur berbagai unit kerja dan berjalannya kemitraan antara perusahaan asosiasi dengan PT Jaya Real Property, Tbk. **Tabel 1.2** menunjukkan perusahaan yang berasosiasi dengan PT Jaya Real Property. Jalinan asosiasi tersebut bertujuan untuk mengembangkan perusahaan melalui kegiatan investasi (PT Jaya Real Property Tbk, 2023).

Tabel 1.2 Perusahaan yang Berasosiasi dengan PT Jaya Real Property, Tbk

| No. | Perusahaan | Kegiatan Usaha |
|-----|---------------------------------|---------------------------|
| 1. | PT Jakarta Tollroad Development | Konstruksi dan Jalan Tol |
| 2. | PT Jaya Binara Mediktama | Bidang Kesehatan |
| 3. | PT Sarana Pembangunan Jaya | Penyewaan dan Pengelolaan |
| 4. | PT Jaya Pangan Lestari | Boga dan Perdagangan |
| 5. | PT Jaya City Development | Pengembangan Kawasan |
| 6. | PT Bukit Semarang Jaya Metro | Pengembang |
| 7. | PT Aviary Jaya Lestari | Akomodasi dan Rekreasi |

Sumber: PT Jaya Real Property, Tbk, 2023

2.2 Visi dan Misi Perusahaan

PT Jaya Real Property, Tbk juga menjalankan *business process* juga berdasarkan visi misi perusahaan sebagai berikut (PT Jaya Real Property Tbk, 2023).

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.

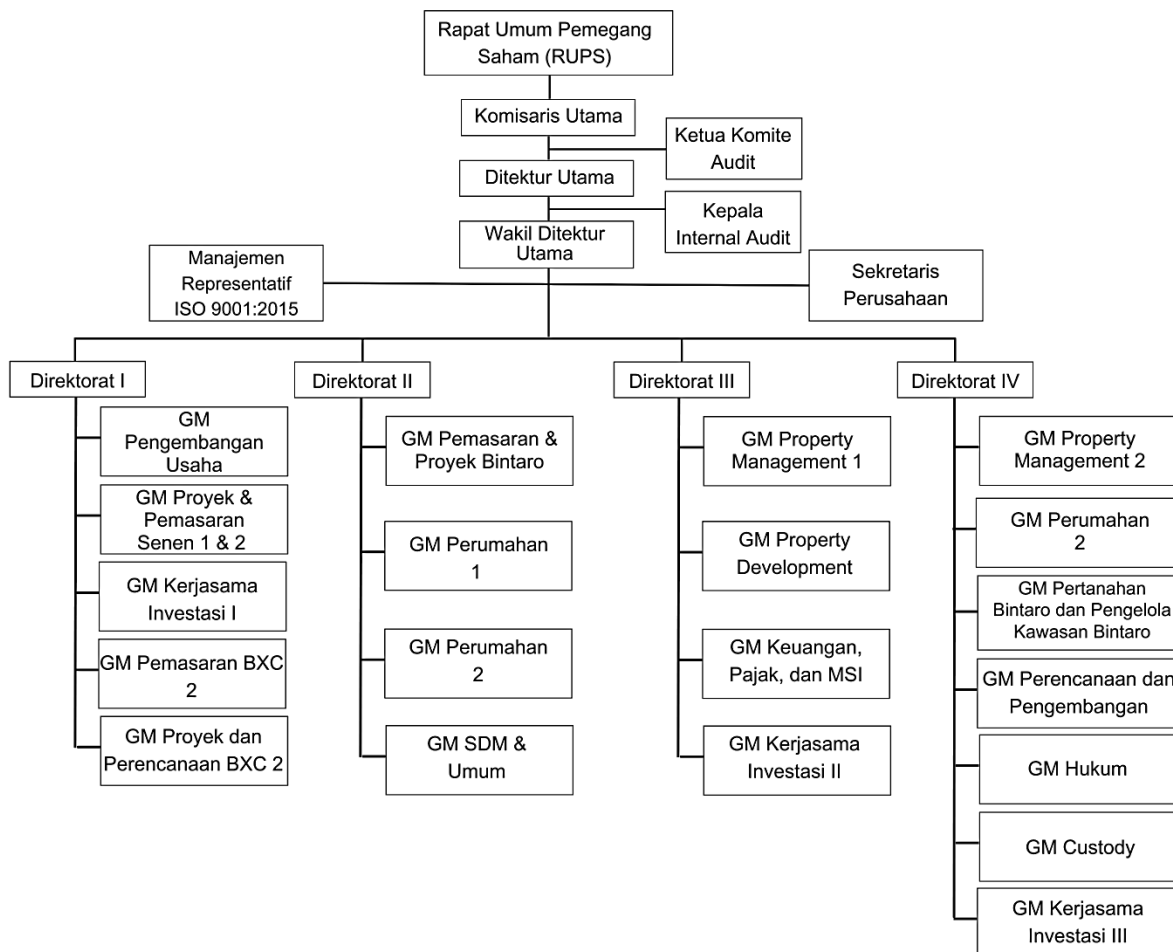
2.3 Struktur Organisasi

2.3.1 Struktur Organisasi PT Jaya Real Property, Tbk

Struktur organisasi merupakan cara kerja yang mencakup pola koordinasi, alur kerja, serta kekuasaan formal yang diatur secara resmi dalam suatu organisasi (Mcshane & Glinow, 2024). Hal tersebut menunjukkan bahwa struktur organisasi turut mengatur dinamika tim serta urutan pelaporan sesuai standar yang dibuat. Struktur organisasi PT Jaya Real Property memiliki jenis struktur divisional. Struktur divisional merupakan struktur yang pengorganisasiannya dibagi berdasarkan produk, wilayah, atau segmen pelanggan tertentu (Mcshane & Glinow, 2024). Artinya, setiap unit memiliki fungsi operasionalnya masing-masing (Mcshane & Glinow, 2024). PT Jaya Real Property, Tbk selaku perusahaan pengembang kawasan dan properti dengan berbagai jenis proyek serta perbedaan wilayah memungkinkan adanya fleksibilitas dalam pengambilan keputusan pada setiap unit. Hal ini dikarenakan adanya kebutuhan maupun pertimbangan yang spesifik pada setiap sektor ataupun wilayah. Tak hanya itu, perusahaan ini juga memiliki unit yang secara khusus memiliki tanggung jawab dalam merencanakan hingga mengelola produk/jasa tertentu.

Struktur divisional pada PT Jaya Real Property, Tbk ditunjukkan melalui **Gambar 2.3**. Melalui gambar tersebut diketahui bahwa kedudukan tertinggi di perusahaan ini berada pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) yang membawahi langsung komisaris utama. Operasional perusahaan dipimpin oleh seorang Direktur Utama yang membawahi Kepala Internal Audit, Wakil Direktur Utama, Manajemen Representatif, Sekretaris Perusahaan, dan 4 Direktorat. Keempat direktorat dibagi untuk menjalankan fungsinya masing-masing dan membawahi 4-7 *General Manager*. Setiap *General Manager* akan melaporkan

kegiatan perusahaan sesuai unitnya pada Direktorat yang menaungi. Aktivitas tersebut dilakukan untuk membuat proses komunikasi lebih efisien dan perumusan strategi dapat dilakukan lebih spesifik sesuai bidang masing-masing. Hal ini sejalan dengan yang disampaikan Mcshane dan Glinow (2024) bahwa aktivitas organisasi umumnya dibagi menjadi bagian yang lebih kecil agar mudah dikelola untuk mencapai tujuan organisasi secara efektif.

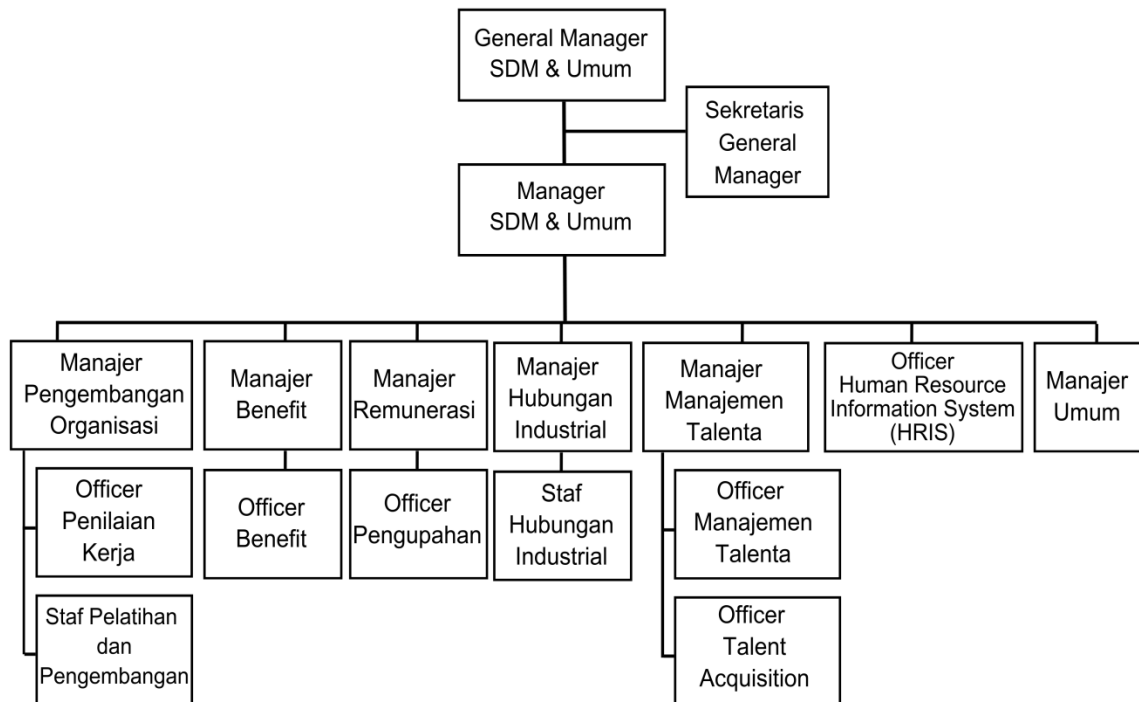


Gambar 2.3 Struktur Organisasi PT Jaya Real Property, Tbk
(PT Jaya Real Property, 2023)

2.3.2 Struktur Organisasi Unit SDM dan Umum

Struktur organisasi pada Unit Sumber Daya Manusia (SDM) dan Umum berada di bawah naungan 1 orang General Manager yang membawahi 1 orang Manager SDM dan Umum. Manager SDM dan Umum memiliki 7 bawahan

langsung yang terdiri atas 6 Manajer dan 1 *Officer*. Masing-masing Manager membawahi 1 hingga 2 *Officer* dan atau *Staff*. **Gambar 2.4** menunjukkan struktur organisasi Unit SDM dan Umum.



Gambar 2.4 Struktur Organisasi Unit SDM dan Umum

Struktur tersebut mencerminkan jenis struktur fungsional. Hal tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara struktur organisasi PT Jaya Real Property, Tbk secara umum dengan struktur organisasi pada Unit SDM dan Umum PT Jaya Real Property, Tbk. Struktur fungsional sendiri merupakan struktur yang membagi karyawan berdasarkan fungsi atau spesialisasi khusus dengan hirarki terpusat (Mcshane & Glinow, 2024). Artinya, karyawan dikelompokkan kedalam unit dengan keahlian spesifik dan manajer pada setiap subunit yang akan melapor pada puncak organisasi. Perbedaan ini dapat terjadi karena secara umum perusahaan bergerak di bidang properti yang beragam dan kawasan yang berbeda kondisi geografisnya. Hal ini membuat diperlukannya pola koordinasi yang efisien. Adapun Unit SDM dan Umum selaku unit yang mendukung dalam penyediaan jasa memiliki beberapa subunit yang berfungsi sesuai keahlian dan tugasnya secara khusus.

T. Anggraini (personal communication, September 1, 2022) menjelaskan secara umum kegiatan Unit SDM dan Umum di PT Jaya Real Property sebagai berikut.

1. General Manager dan Manajer Sumber Daya Manusia dan Umum

Melakukan perencanaan, koordinasi, evaluasi, maupun pengawasan terhadap seluruh kegiatan Unit Sumber Daya Manusia dan Umum.

2. Sekretaris Unit

Melakukan kegiatan kesekretariatan pada Unit Sumber Daya Manusia dan Umum.

3. Officer Human Resources Information System

Mengelola seluruh modul dalam aplikasi Human Resources Information System (HRIS) Sunfish beserta databasenya.

4. Manajer Manajemen Talenta

Mengkoordinasi, mengawasi, dan melaksanakan proses rekrutmen internal maupun eksternal, dan mengelola *database* karyawan *talent*.

5. Manajer Hubungan Industrial

Mengkoordinasi, mengawasi, dan melaksanakan kegiatan yang berkaitan dengan kepersonaliaian dan hubungan antar karyawan.

6. Benefit

Melakukan koordinasi dan pengawasan terhadap setiap proses benefit, seperti penggajian, proses asuransi kesehatan, serta *fringe benefit* karyawan.

7. Manajer Remunerasi

Melakukan koordinasi dan pengawasan terhadap setiap proses remunerasi karyawan

8. Manajer Pengembangan Organisasi

Mengkoordinasi, mengawasi, dan melaksanakan proses penilaian kinerja, pengembangan karir, pengembangan organisasi perusahaan dan pelatihan pengembangan karyawan.

9. Manajer Umum

Merencanakan, mengarahkan, dan mengontrol segala aktivitas yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan atas prasarana /sarana/fasilitas kerja serta pengelolaan bangunan kantor dan lingkungan kerja.

Praktikan berada di bawah koordinasi Manajer Manajemen Talenta dan bertugas dalam mendukung kegiatan rekrutmen baik secara internal maupun eksternal. Namun, tugas utama Praktikan lebih dititikberatkan kepada rekrutmen eksternal mulai dari melakukan *job posting* hingga penerimaan karyawan baru. Hal ini sesuai dengan tujuan awal Praktikan untuk memperoleh pengetahuan, pengalaman, keterampilan, dan kemampuan dalam proses rekrutmen secara langsung di perusahaan.

2.4 Kegiatan Umum Instansi/Perusahaan

Kegiatan umum perusahaan atau *business process* yang dilakukan PT Jaya Real Property, Tbk pada dasarnya terdiri atas 5 sektor (PT Jaya Real Property Tbk, personal communication, November 2022):

1. Lahan

Ketika berbicara mengenai sektor ini, hal utama yang dilakukan adalah melakukan pembebasan tanah. Hal ini guna memastikan bahwa tanah yang akan dikembangkan oleh perusahaan telah bebas dari kepemilikan di luar perusahaan. Ketika hal tersebut sudah dilakukan, perusahaan akan melakukan *update database* pertanahan dan sertifikasi. Selanjutnya, perusahaan mengagendakan advokasi dan pengamanan lahan.

2. Perencanaan

Sektor perencanaan memiliki beberapa tahap kegiatan yang dimulai dari pembuatan *siteplan*, melakukan pengukuran dan perizinan, melakukan *owner estimate*. Apabila langkah tersebut sudah terpenuhi, maka perusahaan dapat melakukan perancangan *housing* dan *non housing* di suatu lahan beserta perencanaan *landscape, engineering*, dan utilitas.

3. Pembangunan

Proses implementasi perencanaan dilakukan melalui pembangunan. Tahap awal dilakukan dengan proses tender guna menemukan kontraktor yang sesuai. Apabila telah ditemukan, barulah perusahaan dapat menjalankan proses pembangunan dengan memperhatikan detail seperti infrastruktur, utilitas, dan lanskap.

4. Pemasaran

Kegiatan pemasaran berjalan secara paralel dengan kegiatan pembangunan. Hal ini meliputi penjualan, penagihan, purna jual, dan promosi.

5. Pengelolaan

Kegiatan pengelolaan yang dilakukan PT Jaya Real Property dibagi menjadi pengelola kawasan dan gedung. Pengelola kawasan mencakup pengelolaan air bersih, fasilitas, tata lingkungan, humas, keamanan, dan penagihan. Adapun pengelolaan gedung dilakukan mulai dari pengelolaan operasional dan teknik, perawatan gedung dan fasilitas, serta keamanan.

