

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA

2.1 Sejarah Perusahaan

PT Sumber Jaya Kelola Indonesia, merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan properti dan pusat perbelanjaan yang dibentuk pada tahun 2009. Berdirinya PT Sumber Jaya Kelola Indonesia ini memiliki naungan yang sama dengan perusahaan PT Jaya Real Property Tbk, yaitu PT Pembangunan Jaya. Jadi, dari kedua perusahaan yaitu PT Sumber Jaya Kelola Indonesia dan Jaya Real Property Tbk dikendalikan oleh perusahaan yang sama yaitu PT Pembangunan Jaya. PT Sumber Jaya Kelola ini didirikan untuk mendukung operasional yang ada pada PT Jaya Real Property Tbk.



Gambar 2.1 Pasar Modern Graha Raya
Sumber : Graharaya.com

Semenjak berdirinya PT Jaya Real Property sampai sekarang, ada beberapa individu yang memegang peran penting dan krusial dalam mendirikan serta mengarahkan perusahaan ini sampai sukses dan masih bisa berdiri sampai saat ini, diantaranya yaitu, Bapak Candra Ciputra sebagai Dewan Komisaris Utama, Okky Dharmosetio sebagai Komisaris Independen, serta Vivian Setjakusuma sebagai Komisaris. Beralih dari itu, selanjutnya ada yang menduduki jajaran direksi dari PT Jaya Real

Property yaitu Trisna Muliadi sebagai Direktur Utama, Yohannes Henky Wijaya dan Ir. Sutopo Kristanto, MM. sebagai Wakil Direktur Utama. Serta Dra. Swandayani dan Adi Wijaya menduduki sebagai Direktur (*Jaya Real Property, 2025*)

PT Jaya Real Property yang menjadikan fokus kegiatan usaha utamanya ada di perkembangan perkotaan (*urban development*) meliputi pengembangan kawasan, pembangunan infrastruktur, pembelian lahan, penyewaan pusat perbelanjaan/perdagangan seperti Pasar Modern Graha Raya, Bintaro *Trade Centre* & Pasar Modern dan *Fresh Market* Bintaro, Plaza Bintaro Jaya, Bintaro Jaya Xchange. Tidak hanya berfokus di Bintaro dan Tangerang saja, PT Jaya Real Property Tbk juga mempunyai pusat penyewaan perdagangan di Plaza Slipi Jaya, Pusat Grosir Senen Jaya, Senen Jaya Blok V (*Jayaproperty.com, 2025*). Berbagai usaha pengembangan dan pengelolaan yang dimiliki oleh PT Jaya Real Property Tbk ini membentuk perusahaan yang membantu pengelolaan yang dimiliki oleh PT Jaya Real Property Tbk ini yaitu PT Sumber Jaya Kelola Indonesia. Salah satu asset perdagangan yang dimiliki oleh PT Jaya Real Property Tbk ini adalah Pasar Modern Graha Raya yang dikelola PT Sumber Jaya Kelola Indonesia.

Pasar Modern Graha Raya dibentuk untuk memenuhi kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat seperti menjual sayuran, buah-buahan, daging, sembako, kuliner dan masih banyak lainnya yang menjadi kebutuhan pokok masyarakat. Tidak hanya kebutuhan pokok saja yang ada di Pasar Modern Graha Raya, tetapi ada banyak kuliner malam, *coffee shop*, pusat perawatan ibu hamil. Untuk saat ini Pasar Modern Graha Raya *re-concept* menjadi pusat aksesoris otomotif mobil dengan mengubah nama menjadi Graha Autopart Station (GAS) yang berfokus pada penjualan aksesoris mobil seperti *biled*, kaca film, *audio*, *service* mobil ringan, *service* kaki-kaki mobil, hingga masih banyak menjual aksesoris mobil lainnya.

Pasar Modern Graha Raya ini sendiri diresmikan di tanggal 3 Agustus 2019 bertempat di Jl. Boulevard Graha Raya Blok C-2 (Kantor Pengelola), Kel. Kunciran Indah, Kec. Pinang, Tangerang 15144. Pasar

Modern Graha Raya atau dikenal untuk saat ini adalah Graha Autopart Station memiliki letak yang strategis yang dekat dari daerah Bintaro, Alam Sutera, Ciledug, dan perumahan-perumahan seperti Fortune, Venice. Pasar Modern Graha Raya ini memiliki 216 unit kios, 33 unit ruko dan 144 lapak, dulunya untuk menghidupi kebutuhan sehari-hari masyarakat seperti buah-buahan, sayuran, sembako. Sekarang Pasar Modern *reconcept* menjadi pusat aksesoris otomotif mobil yang mempersiapkan beberapa kebutuhan untuk aksesoris mobil. Selain itu, tidak hanya menjual aksesoris otomotif untuk mobil saja, tetapi di Graha Autopart Station (GAS) ini menyediakan beberapa kuliner seperti *coffe shop*, kuliner malam, sampai dengan kebutuhan lainnya bagi perempuan seperti pregnansia, salon dan masih banyak lainnya.

Pasar Modern Graha Raya untuk saat ini menjadi Graha Autopart Station (GAS) hadir memberikan warna baru kepada pecinta mobil terutama di daerah sekitar Graha Raya, sehingga menjadi gebrakan baru yang dulunya pasar, menjadi pusat otomotif, yang menarik bertujuan untuk mengundang khususnya pecinta otomotif di daerah sekitar Graha Raya, Alam Sutera, Tangerang, Bintaro.

2.1.1. Visi & Misi

Organisasi maupun perusahaan yang dibentuk dan dijalankan tentu memiliki tujuan utama yang ingin dicapai. Tujuan tersebut menjadi dasar dalam penentuan arah dan strategi organisasi, yang kemudian dirumuskan secara jelas melalui pernyataan visi dan misi, yaitu: (Jaya Real Property, 2025):

a. Visi

“Menjadi salah satu pengembang dan pengelola properti terbaik di Indonesia.”

b. Misi

1. Mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata pertumbuhan industri real estate dan property 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.

2.1.2. Prestasi Perusahaan

Sejak berdirinya PT Sumber Jaya Kelola Indonesia sampai saat ini, terdapat beberapa prestasi yang telah diraih terutama oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia itu sendiri. Berikut merupakan prestasi-prestasi yang diraih (Jaya Real Property, 2025) :

1. *TEMPO-IDNFinancials 52 Awards 2023 : High Dividend Category.*
2. *PropertyGuru – Indonesia Property Awards 2021 : Best Retail Architectural Design Bintaro Jaya Xchange 2 by Lead8*
3. *Economic Review Award 2021 : 4th The Best Informative Website Listed Company – Property Real Estate Category, Real Estate Developer Sector*
4. *BCI Asia Awards 2020/2021 Indonesia : BCI Asia Top 10 Developers Awards 2021*
5. *Economic Review Award 2021 : 1st The Best Indonesia Enterprises Risk Management Award-IV-2021 Property & Real Estate Company Category, Real Estate Managers & Developers Sector*
6. *Economic Review Award 2020 : ‘The Big 8’ Public Companies for Property & Real Estate Sector*
7. *Bisnis Indonesia Award 2020 : Best Public Company Category Resilience in Pandemic, in the Property and Real Estate Sector*

2.1.3. Pembinaan SDM

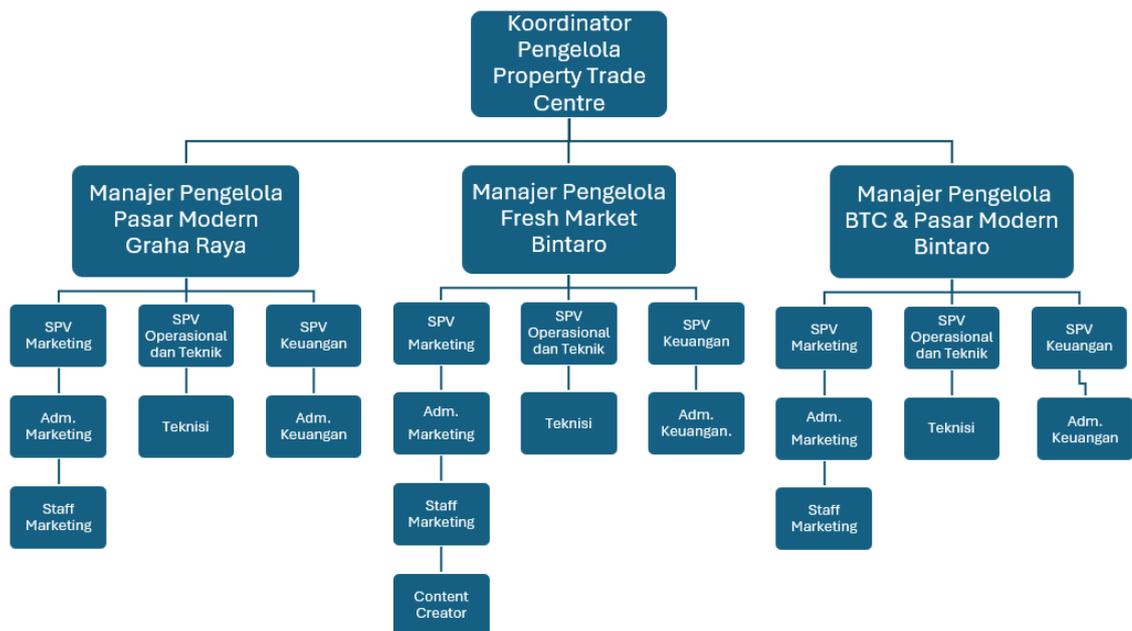
Menjalankan suatu organisasi maupun perusahaan yang baik dan terampil tidaklah mudah, maka diperlukan adanya pembinaan untuk membuat kualitas perusahaan yang baik terutama di Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan salah satu hal penting untuk mencapai kesuksesan terutama oleh perusahaan itu sendiri. Salah satunya adalah

PT Sumber Jaya Kelola Indonesia yang memberikan pembinaan/pelatihan kepada Sumber Daya Manusia (SDM) itu sendiri. Tujuannya untuk membentuk meningkatkan kemampuan tidak hanya soft skills, tetapi hard skills yang didapatkan oleh karyawannya, seperti mengadakan seminar, *workshop*, dan masih banyak kegiatan lainnya. Berikut merupakan beberapa kegiatan pelatihan yang sudah dilakukan oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia (*Jaya Real Property, 2024*):

1. Kepemimpinan (*Leadership*).
2. *Business/Managerial Skills* .
3. Kemampuan Teknis (*Technical Skills*).
4. Kemampuan Berkomunikasi.
5. Penyelesaian Masalah dan Pengambilan Keputusan.
6. Manajemen Tingkat Lanjut.
7. Perbaikan Berkelanjutan.
8. Orientasi Bisnis.

2.2 Struktur Organisasi

Dalam sebuah organisasi dan perusahaan, diperlukan suatu struktur untuk menunjukkan bagaimana peran atau bentuk hierarki jabatan dalam suatu perusahaan itu sendiri. PT Sumber Jaya Kelola Indonesia membentuk struktur organisasinya dengan mengacu pada unit-unit properti yang berada di bawah pengelolaannya. Salah satu unit tersebut adalah Pengelola Property Trade Centre, yang bertanggung jawab atas tiga (3) unit usaha properti milik PT Jaya Real Property yaitu Manajer Pengelola Pasar Modern Graha Raya, Manajer Pengelola Fresh Market Bintaro, Manajer Pengelola BTC & Pasar Modern Bintaro. Berikut Praktikan lampirkan dan menjelaskan mengenai peran dan tanggung jawab di dalam unit ini:



Gambar 2.2 :Struktur Organisasi PT Sumber Jaya Kelola Indonesia
 Sumber: Dokumen HRD JRP, 2024

- A. Koordinator Pengelola Property Trade Center: Bertanggung jawab atas pengawasan, pemeliharaan, serta koordinasi dengan seluruh manajer unit dalam mengelola properti yang dikelola oleh masing-masing unit Pengelola Property Trade Center.

- B. Manajer Pengelola Unit: Memiliki tugas utama dalam mengawasi keseluruhan serta pemeliharaan aset dan aktivitas karyawan di setiap sub unit dalam unit Pengelola Property Trade Center.
- C. Supervisor Keuangan: Bertanggung jawab dalam menyusun laporan keuangan, mengelola piutang, mengurus keluar masuknya keuangan perusahaan, serta menganalisis laba dan rugi pada setiap unitnya.
- D. Administrasi Keuangan: Bertanggung jawab dalam menangani pembuatan *invoice*, pencatatan laporan keuangan, menyusun laporan laba dan piutang untuk setiap unitnya.
- E. Supervisor Teknik dan Operasional: Bertugas memastikan keamanan, pengelolaan parkir, kelistrikan, *fitting out/in*, serta pemeliharaan tenant/ruko pada masing-masing sub unit yang berada dalam tanggung jawabnya.
- F. Teknisi: Bertanggung jawab dalam keseluruhan operasional lapangan seperti melakukan perawatan dan perbaikan terhadap seluruh aset properti, termasuk sistem kelistrikan, air, serta fasilitas lainnya yang ada di unitnya.
- G. Supervisor *Marketing*: Bertanggung jawab atas seluruh kegiatan pemasaran, *fitting out/in*, hubungan dengan penyewa, kerja sama dengan media, serta pelaksanaan promosi dalam setiap unitnya.
- H. *Marketing* Administrasi: Memiliki tugas atas pengelolaan laporan kegiatan pemasaran, tingkat okupansi, data pengunjung, serta absensi tenant, mencakup ruko dan kios
- I. *Staff Marketing*: Memiliki tugas untuk mempersiapkan keseluruhan bentuk promosi, dari mengelola *instagram*, *tiktok*, penyelenggaraan *event*, media relasi, media promosi, dan seluruh aktivitas yang ingin diselenggarakan dan dibuat.

2.2.1. Struktur Divisi

Praktikan dalam melakukan Kerja Profesi berada dalam Divisi *Marketing*, dan bekerja sebagai *Support Marketing* Administrasi di unit Pasar Modern Graha Raya atau untuk saat ini menjadi Graha Autopart Station. Praktikan bertugas dalam mengurus terkait tugas-tugas administrasi pemasaran. Berikut praktikan melampirkan terkait tugas-tugas dan jabatan yang ada dalam divisi *Marketing* Pasar Modern Graha Raya:



Gambar 2.3 : Struktur Divisi Marketing Pasar Modern Graha Raya
Sumber: Dokumen HRD Pasar Modern Graha Raya, 2025

- A. *Supervisor Marketing*: Bertanggung jawab untuk seluruh aktivitas pemasaran, *fitting out/in*, hubungan dengan penyewa, kerja sama dengan media, serta pelaksanaan promosi dalam setiap unitnya
- B. *Marketing Administrasi*: Mengelola laporan kegiatan pemasaran, laporan *occupancy* , jumlah pengunjung, serta absensi tenant, termasuk ruko, kios.
- C. *Staff Marketing*: Memiliki tugas untuk mempersiapkan keseluruhan bentuk promosi, dari mengelola *instagram*, *tiktok*, penyelenggaraan *event*, media relasi, media promosi, dan seluruh aktivitas yang ingin diselenggarakan dan dibuat.

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Kegiatan umumnya di Pasar Modern Graha Raya yang dulu menjual beberapa kebutuhan seperti sembako, sayur-sayuran, daging,

ayam, dan semacam kebutuhan lainnya untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat. Sekarang berubah nama menjadi Graha Autopart Station (GAS) meskipun belum secara sah, *re-concept* dulunya pasar yang menjual kebutuhan pokok sehari-hari, menjadi menjual aksesoris otomotif mobil seperti *biled*, audio, *service tune up*, *service* kaki-kaki mobil, dan aksesoris mobil lainnya yang bertujuan untuk menarik minat pecinta otomotif. Namun tidak hanya menyediakan untuk mobil saja, di Graha Autopart Station ini menyediakan berbagai kuliner seperti makanan kaki lima, *coffee shop*, sampai hingga kebutuhan perempuan, seperti *spa* kesehatan perempuan, dan salon.

Berjalannya kegiatan umum di Pasar Modern Graha Raya atau Graha Autopart Station ini didukung dengan adanya struktur organisasi dipimpin oleh manajer, yang bertanggung jawab dalam keseluruhan kegiatan, tanggung jawab, serta memantau seluruh karyawan yang ada di Pasar Modern Graha Raya. Selanjutnya ada Bertanggung jawab untuk seluruh aktivitas pemasaran, *fitting out/in*, hubungan dengan penyewa, kerja sama dengan media, serta pelaksanaan promosi dalam setiap unit. *Finance* bertugas untuk mendata keluar masuknya keuangan perusahaan, yang berhubungan dengan keuangan tenant/ruko atau calon penyewa tenant/ruko seperti pembayaran listrik.

Selanjutnya *technician* yang bertanggung jawab dalam keseluruhan operasional lapangan seperti melakukan perawatan dan perbaikan terhadap seluruh aset properti, termasuk sistem kelistrikan, air, serta fasilitas lainnya yang ada di sub unit. Terakhir yaitu *marketing* administrasi yang mengelola laporan kegiatan pemasaran, laporan *occupancy*, jumlah pengunjung, serta absensi tenant, termasuk ruko, kios.

Banyaknya posisi yang mendukung jalannya kegiatan di Pasar Modern Graha Raya, Praktikan berkesempatan dan ditempatkan dibawah divisi *marketing*, yaitu *marketing* administrasi, yang dimana *marketing* administrasi bertugas untuk bertugas melakukan semua kegiatan aktivitas *marketing*.