

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan

Perusahaan yang saya tempati sebagai tempat kerja profesi adalah PT. Jaya Real Properti, Tbk. Perusahaan ini berdiri pada tahun 1979, namun pada saat itu nama yang dipakai bukanlah PT. Jaya Real Property, melainkan PT. Bintaro Jaya. Penggantian nama menjadi PT. Jaya Real Property dilakukan secara resmi pada tanggal 14 Mei 1992. PT. Jaya Real Property merupakan perusahaan pengembang yang sangat besar di Indonesia. Lingkup pekerjaan atau kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan ini adalah meliputi pengembangan dengan skala besar maupun kecil. Untuk pengembangan skala besar yaitu meliputi pengembangan perkotaan atau kawasan. Untuk skala kecilnya adalah pengembangan perumahan, pengembangan industri, pembangunan infrastruktur, dan pembangunan fasilitas umum. Tidak hanya fokus kepada pengembangan yang disebutkan di atas, namun PT. Jaya Real Property juga berperan sebagai penyedia jasa penunjang, baik melalui anak perusahaan ataupun pihak lain yang menanam modal bersama.

Untuk bisa menjadi perusahaan terbaik di Indonesia, sebuah perusahaan harus mempunyai visi dan misi yang kuat dan sesuai dengan apa yang ingin dan akan dicapai oleh perusahaan tersebut. Begitu pun PT. Jaya Real Property, perusahaan ini mempunyai visi dan misi yang sangat optimis. Visi dari PT. Jaya Real Property adalah menjadi salah satu pengembang dan manajemen property terbaik di Indonesia. Untuk bisa mencapai visi yang sangat berani tersebut, terdapat misi yang harus dijalankan. Misi tersebut diantaranya yang pertama adalah mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata – rata industri real estate dan properti yang ada di Indonesia. Kedua adalah menyediakan produk dan layanan berkualitas tinggi untuk dapat memuaskan pelanggan. Ketiga adalah tidak hanya mengembangkan kawasan, namun juga mengembangkan sumber daya manusia yang berkualitas dan suasana

kerja yang baik supaya dapat mencapai kinerja yang tinggi. Keempat adalah mengoptimalkan produktivitas seluruh sumber daya untuk kepentingan pelanggan, pemegang saham, dan juga karyawan. Kelima adalah Peduli terhadap aspek sosial dan lingkungan.

Untuk mencapai segala visi dan misi tersebut tentu tidak mudah dan membutuhkan waktu yang cukup lama sejak berdirinya perusahaan ini yaitu tahun 1992. Dr. Ir. Ciputra bekerja keras untuk bisa menjadikan PT. Jaya Real Property menjadi perusahaan pengembang terbaik di Indonesia. Kepergian beliau pada November 2019 menjadikan Candra Ciputra yang merupakan putra bungsu dari Ciputra menduduki jabatan Komisaris Utama sebagai pengganti sang ayah yaitu Dr. Ir. Ciputra. Candra Ciputra melanjutkan visi dan misi PT. Jaya Real Property tidak seorang diri. Jabatan komisaris dipegang oleh Vivian Secakusuma. Sedangkan komisaris independen dipegang oleh Ir. Edmund E. Sutisna, MBA. Yang juga pernah menjabat sebagai President Director di PT. Jaya Teknik Indonesia pada tahun 1997.

Sejak 1992 sampai saat ini, PT. Jaya Real Property sudah menghasilkan cukup banyak pengembangan dan pembangunan di berbagai daerah di Indonesia, salah satunya adalah di daerah Tangerang. Pengembangan yang dapat dibilang cukup besar dan terkenal adalah kawasan Bintaro Jaya. Begitu banyak perumahan atau *cluster* yang ada di Bintaro Jaya ini. Tidak hanya perumahan, Bintaro Jaya juga memiliki beberapa *Condominium* atau *apartment* yang berskala *high rise*. *Condominium* yang ada di Bintaro Jaya ini salah satunya adalah Bintaro Plaza Residence (BPR) yang merupakan tempat magang saya saat ini. BPR ini sendiri terdiri dari 2 *condominium*, yang pertama adalah Altiz dan yang kedua adalah Breeze. Sekarang sedang dalam tahap perencanaan untuk membangun Tower 3. Kemudian *Condominium* yang lainnya adalah The Accent. Kawasan Bintaro Jaya juga dilengkapi dengan fasilitas – fasilitas pendukung. Untuk entertainment center, Bintaro Jaya mempunyai 2 mall, yaitu Bintaro Jaya Exchange dan Bintaro Plaza.

Fasilitas rumah sakit diisi oleh Rumah Sakit Pondok Indah Bintaro Jaya. Hotel pun diisi oleh Citra Dream Hotel yang terletak sekat BPR dan

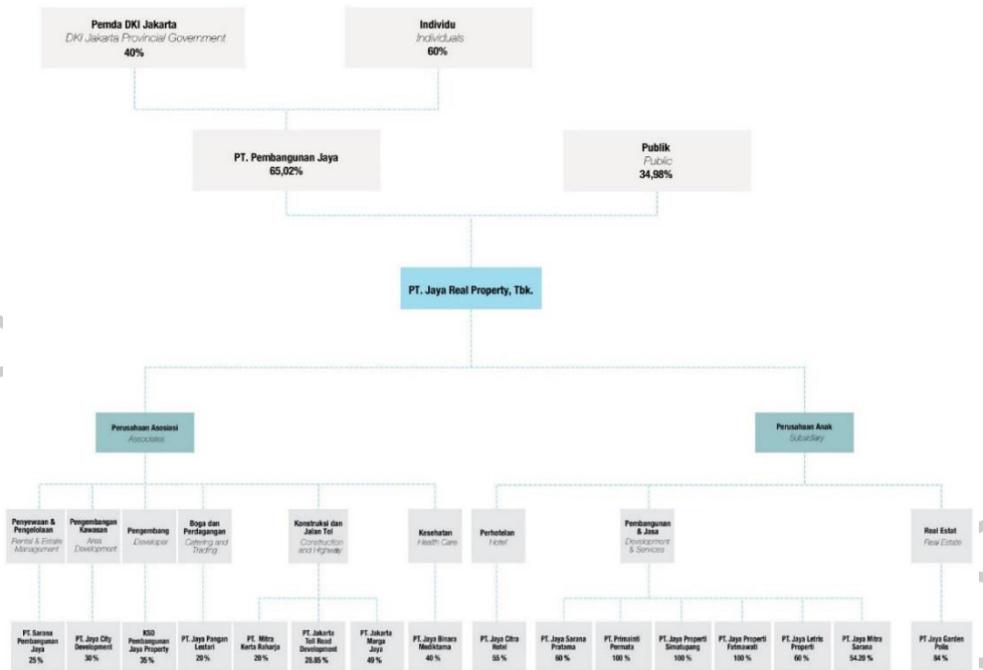
Bintaro Plaza Residence. Bintaro Trade Center dan Pasar Modern menjadi salah satu pusat perbelanjaan kebutuhan sehari – hari yang selalu ramai setiap harinya. Nantinya kawasan Bintaro Jaya ini akan terus dilakukan pengembangan supaya bisa menjadi kawasan yang saling terkoneksi. PT. Jaya Real Property juga akan mengembangkan kawasan yang bernama Jaya University Town. Saat ini sudah ada Universitas Pembangunan Jaya, Pusat Badminton PB Jaya Raya, serta perumahan. Saat ini juga sedang dilakukan pengembangan kawasan Graha Raya untuk bisa menjadi seperti kawasan Bintaro Jaya. PT. Jaya Real Property merupakan perusahaan yang membangun pasar terbesar dan terkenal di Jakarta, yaitu Pasar Senen.

Dengan banyaknya hal yang sudah dibangun oleh PT. Jaya Real Property, tentu saja diapresiasi oleh banyak lembaga di Indonesia. Pertama, PT. Jaya Real Property mendapat penghargaan “*Indonesia Very Good Public Company*” kategori *Real Estate & Building Construction* dalam ajang “*Indonesia Best Public Companies Award 2018*” (GrahaRaya.com, 2018). Pencapaian kedua adalah predikat “*The Big 8 Company for Property & Real Estate*” pada tahun 2020 (Indah, 2020). Kemudian ketiga adalah penghargaan *The Best Indonesia GCG Award* kategori “*Public Company – Real Estate – Property*” dalam ajang *Indonesia Good Corporate Governance Award-VI-2021* (Olifia, 2021). Masih banyak sekali penghargaan yang sudah didapat oleh PT. Jaya Real Property sejak perusahaan ini berdiri sampai saat ini, dan pastinya di masa yang akan datang.

2.2 Struktur Organisasi

Perusahaan besar seperti PT. Jaya Real Property ini sudah pasti memiliki struktur perusahaan dan struktur organisasi yang panjang. Untuk struktur perusahaan, PT. Jaya Real Property akan menerima *project* dari PT. Pembangunan Jaya atau dari publik yang di mana 2 lembaga tersebut mendapatkan *project* nya dari Pemda DKI Jakarta atau Individu. Kemudian PT. Jaya Real Property akan mendistribusikannya ke perusahaan asosiasi atau perusahaan anak. Perusahaan asosiasi adalah perusahaan yang memegang jasa penyewaan & pengelolaan, pengembangan kawasan, perdagangan, dll. Untuk lebih mudahnya

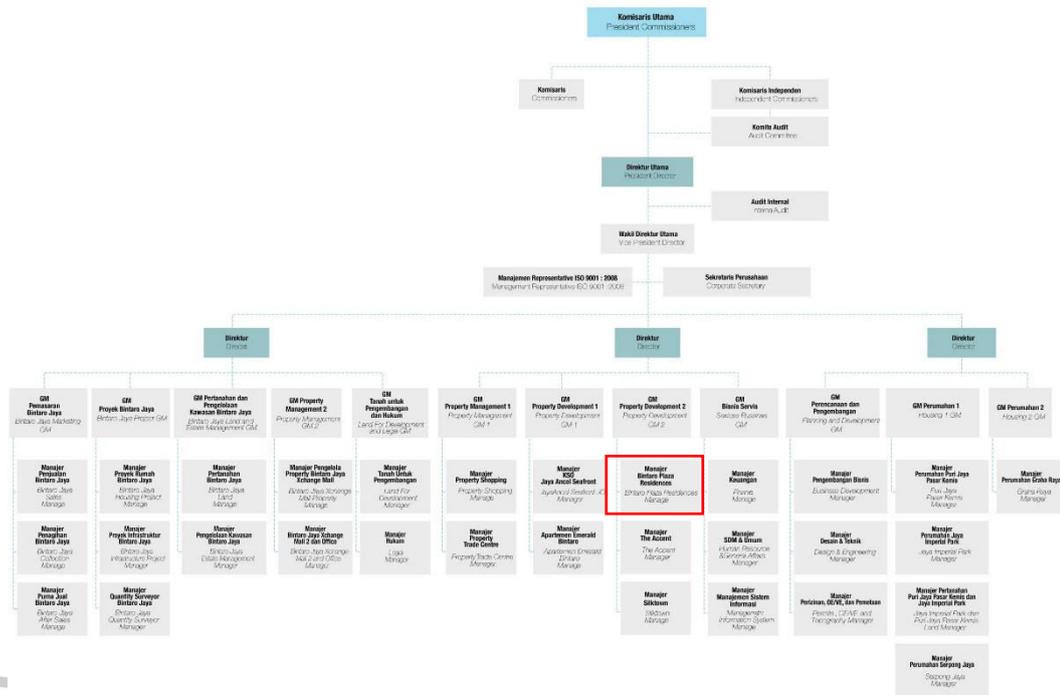
perusahaan asosiasi adalah perusahaan lain yang masih dalam naungan Jaya. Sedangkan perusahaan anak merupakan perusahaan yang masih merupakan PT. Jaya Real Property namun memiliki cabang – cabang yang tersebar di berbagai daerah. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat bagan pada Gambar 2.1 di bawah.



Gambar 2.1 PT. Jaya Real Property, Tbk Corporate Structure (jayaproperty.com, 2021)

Untuk mencapai dan menyelesaikan *project* yang ada, dibutuhkan koordinasi yang tersusun dengan baik mulai dari atas sampai bawah. Struktur organisasi dari PT. Jaya Real Property ini dimulai dari Candra Ciputra yang merupakan komisaris utama. Dari komisaris utama, dilanjutkan ke komisaris lain dan juga ke direktur utama. Kemudian dilanjutkan lagi ke wakil direktur utama dan ke direktur. Nantinya direktur akan menyampaikannya ke *General Manager* dan diteruskan kembali oleh *General Manager* ke *Manager*. *General Manager* dan *Manager* terbagi ke dalam beberapa bagian sesuai dengan divisi dari masing – masing cabang yang memegang dan menangani *project* yang berbeda.

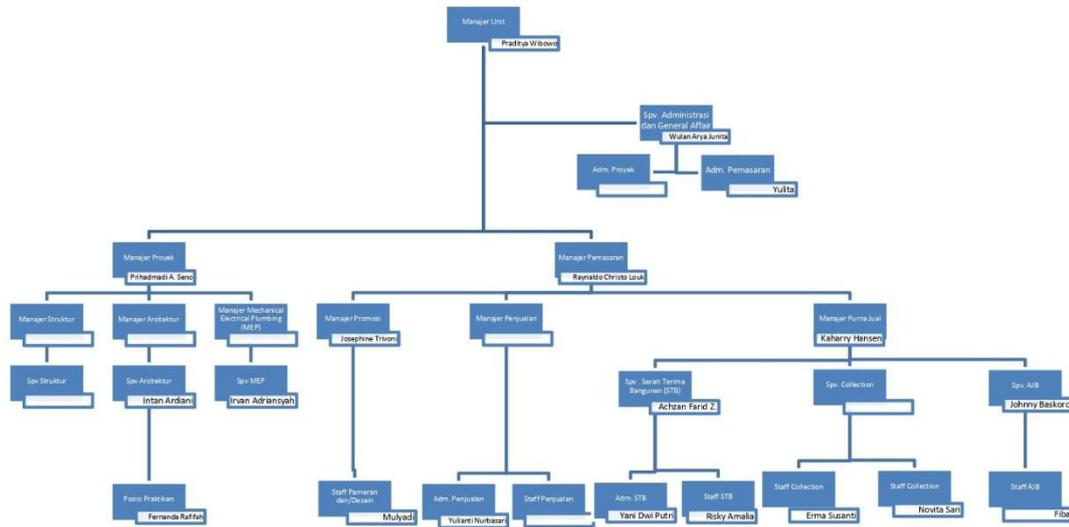
Pada bagian kotak berwarna merah merupakan unit tempat saya bekerja, yaitu Bintaro Plaza Residence.



Gambar 2.2 PT. Jaya Real Property, Tbk Corporate Structure (jayaproperty.com, 2021)

Struktur organisasi pada unit Bintaro Plaza Residence ini dipimpin oleh Bapak Praditya Wibowo selaku Manajer Unit Bintaro Plaza Residence. Kemudian dilanjutkan dengan beberapa staff administrasi dan beberapa manajer lainnya, yaitu manajer pemasaran, manajer promosi, manajer penjualan, dan manajer purna jual. Saya sebagai praktikan berada didalam tim proyek dengan Bapak Prihadmadi Anggoro Seno sebagai manajer proyek, beliau juga sebagai pembimbing kerja saya selama kerja profesi di unit tersebut.

**STRUKTUR ORGANISASI
UNIT CONDOMINIUM BINTARO PLAZA RESIDENCES
PT. JAYA REAL PROPERTY, TBK**



Gambar 2.3 Struktur Organisasi Unit Condominium Bintaro Plaza Residence PT. Jaya Real Property, Tbk.

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

PT. Jaya Real Property memiliki banyak cabang yang masing – masing memegang *project* yang berbeda. Pada tempat Kerja Profesi saya merupakan PT. Jaya Real Property yang khusus untuk mengurus project Bintaro Plaza Residence dan Condominium Niaga The Accent. Cabang ini dibentuk sejak awal Bintaro Plaza Residence masih dalam tahap perencanaan sampai selama bangunan atau project yang dibuat masih berdiri tegak. Sampai saat ini *condominium* yang dipegang ada 3, yaitu Altiz, Breeze, dan The Accent. Ketika bangunan sudah berdiri, pekerjaan yang dilakukan oleh PT. Jaya Real Property unit Bintaro Plaza Residence ini adalah melakukan pemeliharaan atau *maintenance* pada bangunan gedung – gedung tersebut. Pemeliharaan ini dilakukan oleh tim proyek berdasarkan komplain yang masuk, baik komplain yang masuk dari pengelola maupun dari tim Serah Terima Bangunan (STB). Untuk penghuni unit condominium yang baru saja serah terima kunci sampai 90 hari ke depan, jika terdapat permasalahan pada unit miliknya, maka akan

masuk ke dalam komplain STB. Jika penghuni unit yang sudah tinggal di unit nya lebih dari 90 hari, kemudian ada permasalahan pada unit nya, maka akan masuk komplain pengelola. Nantinya komplain – komplain tersebut akan diproses oleh tim proyek PT. Jaya Real Property unit BPR.



