

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### 2.1 Sejarah Perusahaan

Awal mula terbentuknya PT Jaya Real *Property* Tbk dimulai sejak tahun 1979 yang merupakan salah satu perusahaan *developer*, pengelola dan properti investasi pada bidang perumahan dan komersial yang cukup terkenal di Indonesia, dengan berbagai macam proyek di beberapa tempat seperti di Jakarta Pusat, Jakarta Barat, dan Jakarta Selatan.

Yang menjadi proyek utamanya yaitu memberikan fasilitas pada pelanggan di berbagai segmen harga dengan melakukan perluasan serta pengembangan sebuah kawasan yang terpadu dan berkelanjutan di tengah masyarakat dengan beragam fasilitas untuk memenuhi kebutuhan konsumen. Perusahaan berkomitmen untuk menjadi penyedia jasa terhadap kesediaan lahan, model desain, konstruksi pembangunan dan penjualan yang akan meningkatkan *value* bagi para pemangku kepentingan.



**Gambar 2.1 Kantor PT. Jaya Real *Property*, Tbk.**

Sumber : *Website* PT Jaya Real *Property*, Tbk

Perusahaan memiliki beberapa proyek. Akan tetapi, perusahaan memiliki proyek yang dibanggakan, yaitu Bintaro Jaya. Bintaro Jaya merupakan sebuah wilayah seluas lebih dari tiga ribu hektar dengan lokasi strategis yang menjadikannya sebagai kawasan mandiri. Bintaro Jaya

memiliki berbagai macam kebutuhan dengan beragam produk yang ditawarkan, seperti perumahan, bangunan komersial, fasilitas pendidikan dan kesehatan, fasilitas rekreasi dan hiburan serta jaringan transportasi yang telah saling terhubung.

Portofolio distrik komersial perusahaan yang kian berkembang, pusat perbelanjaan dan niaga, serta pengembangan *mixed-use* telah menarik berbagai perusahaan papan atas, perusahaan start-up pada industri kreatif, dan beberapa nama besar di dunia ritel Indonesia. Telah tercatat di Bursa Efek Indonesia, PT Jaya *Real Property*, Tbk merupakan bagian dari Pembangunan Jaya Grup.

#### **2.1.1 Visi**

Visi yang dianut PT Jaya *Real Property*, Tbk. ialah perusahaan bersikeras untuk menjadi perusahaan pengembang dan pengelola properti terbaik di Indonesia

#### **2.1.2 Misi**

- a) Memperoleh peningkatan pada sisi pendapatan di atas pertumbuhan pendapatan rata-rata pada perusahaan properti di Indonesia lainnya.
- b) Selalu berorientasi pada kepuasan konsumen dalam menyediakan layanan produk dan jasa yang memiliki mutu.
- c) Meningkatkan suasana kerja yang baik serta meningkatkan sumber daya manusia untuk menggapai kinerja yang lebih baik
- d) Memaksimalkan tingkat produksi pada seluruh sumber daya yang ada dengan harapan pemegang saham, konsumen, dan karyawan bisa memperoleh manfaat
- e) Memperhatikan kondisi lingkungan dan sosial di setiap unit usaha.

#### **2.1.3 Nilai-Nilai Dasar**

Nilai-Nilai Dasar yang dimiliki perusahaan sendiri yaitu :

- a) Integritas  
Keinginan untuk bertindak konsisten sesuai dengan kode etik, moral, nilai-nilai dan budaya perusahaan (termasuk bersikap jujur dan adil terhadap semua pihak)
- b) Keadilan

Keinginan untuk bersikap dan bertindak secara objektif, tidak bias, tidak memihak dan tidak diskriminatif

c) Komitmen Organisasi

Dorongan untuk menyesuaikan perilaku pribadi dengan kebutuhan dan kepentingan organisasi/perusahaan, mendahulukan kepentingan dan nama baik organisasi daripada kepentingan pribadi

d) Dorongan Berprestasi

Dorongan untuk mencapai hasil terbaik (standar prestasi, keunggulan kompetitif) melalui usaha atau penyempurnaan yang berkesinambungan

e) Intrapreneurship

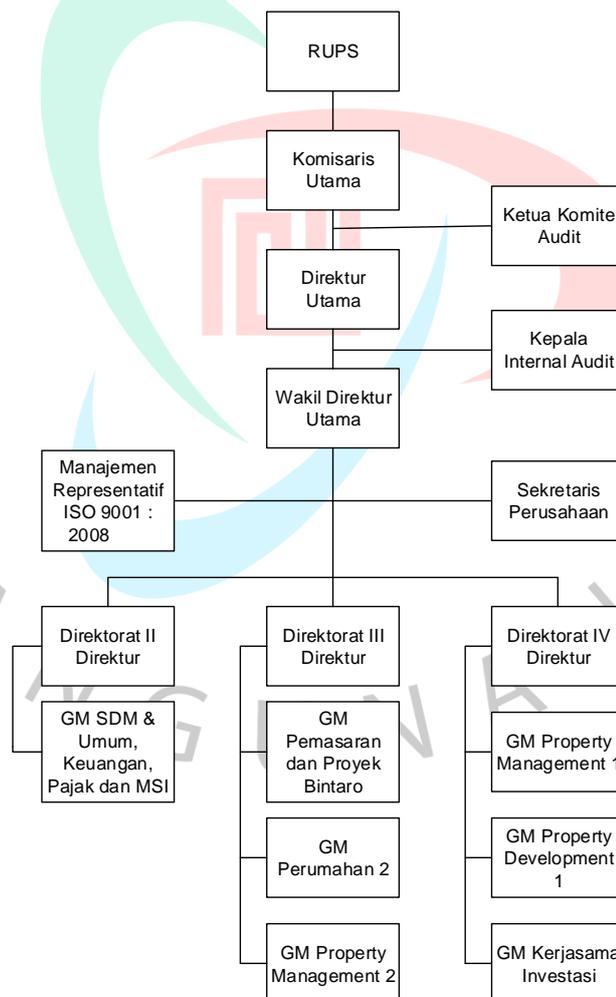
Dorongan untuk menciptakan peluang dan bertindak untuk meningkatkan kinerja perusahaan yang lebih baik. Berani mengambil resiko dalam bertindak mengatasi hambatan atau menangkap peluang baik saat ini maupun di masa depan.

## 2.2 Penghargaan Perusahaan

- 1) Memperoleh kategori sebagai emiten terbaik, *Resilience in Pandemic* dalam sektor properti dan Real Estat pada *Bisnis Indonesia Award 2020*
- 2) Memperoleh kategori '*The Big 8*' perusahaan publik dalam sektor properti dan Real Estat pada *Economic Review Award 2020*
- 3) Memperoleh kategori sebagai '*1<sup>st</sup> The Best Indonesia Enterprises Risk Management Award IV 2021*', kategori perusahaan Real Estat & Properti, sektor pengembang dan pengelola Real Estat pada *Economic Review Award 2021*
- 4) Memperoleh kategori sebagai *BCI Asia Top 10 Developers Awards 2021* pada *BCI Asia Awards 2020/2021 Indonesia*
- 5) Memperoleh kategori sebagai '*4<sup>th</sup> The Best Informative Website Perusahaan Tbk.* - Kategori Real Estat Properti, Sektor Pengembang Real Estat pada *Economic Review Award 2021*
- 6) Memperoleh kategori sebagai *Best Retail Architectural Design Bintaro Jaya Xchange 2 by Lead8* pada *PropertyGuru – Indonesia Property Awards 2021*

### 2.3 Struktur Organisasi

Menurut Robbins & Coulter (2016) menyebutkan bahwa struktur organisasi adalah pengaturan yang dilakukan perusahaan mengenai pekerjaan formal pada suatu organisasi atau perusahaan dan dapat digambarkan melalui bagan organisasi. Dengan kata lain, pengelompokan, pembagian dan pengkoordinasian tugas pekerjaan akan dibagikan secara resmi dan teratur (Robbins & Judge, 2014). Dalam melakukan kegiatan operasionalnya, PT Jaya Real Property Tbk. memiliki beberapa divisi/bagian yang memiliki tugas dan kewajibannya masing-masing agar kegiatan operasional yang dijalankan dapat terlaksana dengan baik. Berikut struktur organisasi yang dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2.2 Struktur Organisasi PT Jaya Real Property Tbk.

### **1) RUPS**

Rapat Umum Pemegang Saham merupakan tingkatan tertinggi pada struktur organisasi perusahaan karena perusahaan selalu mendahulukan kepentingan untuk para investor dan pemangku kepentingan lainnya.

### **2) Komisaris Utama**

Menurut Muh. Arief Effendi (2016), komisaris tidak termasuk kedalam anggota manajemen perusahaan, investor mayoritas, pemegang jabatan tinggi atau yang berhubungan dengan investor mayoritas dari suatu perusahaan yang mengawasi proses pengelolaan perusahaan berikut merupakan hak dan kewajiban dari komisaris utama :

- a. Menerapkan berbagai macam kebijakan dan tujuan yang luas
- b. Mempunyai hak untuk merekrut, mendukung, bahkan memberi penilaian pada kinerja direksi yang ada di perusahaan.
- c. Memiliki kewajiban untuk memastikan kecukupan terhadap sumber keuangan perusahaan.
- d. Memiliki hak untuk melakukan pengesahan pada anggaran tahunan
- e. Memiliki tanggung jawab atas kinerja perusahaan kepada para pemilik saham
- f. Memiliki hak untuk menentukan besaran upah dan kompensasi pada setiap anggota dewan komisaris di perusahaan

### **3) Direktur dan Wakil Direktur**

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), direktur merupakan seseorang yang memimpin atau mengawasi bidang tertentu pada sebuah perusahaan. Sedangkan wakil direktur merupakan seseorang yang memimpin perusahaan yang mewakili direktur untuk melakukan hak dan kewajibannya. Berikut merupakan pekerjaan yang diberikan kepada direktur dan wakil direktur :

- a. Melakukan komunikasi untuk mengendalikan seluruh aktivitas pada setiap perusahaan.
- b. Melakukan koordinasi untuk melakukan aktivitas pengadaan sarana dan prasarana perusahaan
- c. Melakukan perencanaan untuk mengembangkan sumber pendapatan perusahaan

- d. Menjadi pemimpin pada rapat umum perusahaan serta membuat urutan jadwal kegiatan serta menjelaskan setiap kebijakan yang ada pada perusahaan
- e. Mewakili perusahaan untuk menjalin hubungan yang lebih baik lagi dengan pihak eksternal
- f. Sebagai seorang pengambil keputusan yang dianggap perlu untuk menyesuaikan dengan situasi yang ada.
- g. Melaksanakan tanggung jawab perusahaan dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan memberikan etika yang baik

#### 4) Sekretaris

Menurut Darmo (2014), Sekretaris merupakan seseorang yang diberi tugas untuk menyimpan kerahasiaan perusahaan. Biasanya sekretaris diberikan kepercayaan untuk melaksanakan pekerjaannya untuk menjaga hal-hal penting yang sifatnya rahasia bagi perusahaan.

- a. Melakukan pencatatan atau notulensi pada saat rapat serta membuat pengaturan administrasi yang berkaitan dengan dewan komisaris dan direktur.
- b. Menyediakan informasi yang digunakan untuk menentukan sikap dalam pengambilan keputusan oleh dewan komisaris dan direksi.
- c. Membuat jalur komunikasi yang lancar antara perusahaan dengan pemangku kepentingan serta memastikan ketersediaan informasi yang dapat diakses oleh *stakeholder*.

#### 5) General Manager (GM)

*General manager* ialah seseorang bertanggungjawab pada seluruh bagian atau fungsional pada suatu perusahaan. Berikut merupakan tanggung jawab GM :

- a. Mengelola dan mengawasi setiap divisi pada perusahaan serta dapat menjadi motivator bagi seluruh karyawan
- b. Mengelola kegiatan produktivitas harian perusahaan dengan baik
- c. Melakukan perencanaan, mengkoordinasi, eksekusi, mengawasi serta menganalisa seluruh kegiatan perusahaan
- d. Membuat perencanaan kebijakan perusahaan serta mengatur kebijakan tersebut agar berjalan maksimal

## 2.4 Kegiatan Perusahaan

PT Jaya Real *Property* Tbk (JRPT) memiliki fokus kegiatan pada pengembangan dan pembangunan kota (*urban development*). Pengembangan kota ini dilakukan agar suatu kawasan dapat memiliki perkembangan pada fasilitas publik dan infrastruktur. Perusahaan menyediakan jasa pendukung dan investasi yang dilakukan perusahaan membuat perusahaan memiliki berbagai macam kegiatan, salah satu kegiatan utama perusahaan adalah pembangunan perumahan. Perusahaan melakukan pembangunan perumahan di daerah Jakarta Selatan dan Tangerang serta pengelolaan usaha properti. Selain itu terdapat kegiatan usaha lainnya seperti pembebasan tanah, pembangunan *real estat* serta menyediakan penyewaan pada bangunan komersial.

Perusahaan merupakan bagian dari anggota Pembangunan Jaya *Group* yang memiliki kegiatan yang bercabang pada operasionalnya.

- Kegiatan usaha yang dilakukan pada perusahaan adalah sebagai berikut :
  - 1) Melakukan tindakan yang mengatasnamakan pemilik terkait pemeliharaan serta pengelolaan properti.
  - 2) Melakukan tindakan untuk mengatur dan menjalankan proyek untuk membangun dan mengembangkan serta melakukan pemeliharaan dan perbaikan pada bangunan.
  - 3) Bekerja sama dengan anak usaha dengan bergerak pada bidang usaha pengembang dan pembangunan guna melakukan investasi bersama.
  - 4) Menjalankan bisnis di bidang konstruksi dan pembangunan hunian eksklusif serta melakukan perdagangan umum.
  - 5) Menyediakan jasa penyewaan bangunan kantor, pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dengan fasilitas yang ada di dalamnya.
  - 6) Mengembangkan kawasan hunian, industri, fasilitas umum serta infrastruktur lainnya

### 2.4.1 Proyek Dan Investasi

PT Jaya Real *Property* memiliki beberapa anak usaha, yang di mana anak usaha tersebut bergerak dibidang yang sama yaitu pembangunan kota yang tersebar di beberapa daerah. berikut adalah beberapa anak usahanya serta lokasi proyek yang dilakukannya :

- a) Bintaro Jaya merupakan kawasan pemukiman yang berlokasi di dua kota yang berbeda, yaitu Kota Jakarta Selatan yang mencakup sektor satu, dan Kota Tangerang Selatan, Banten yang mencakup sektor dua sampai dengan sektor sembilan
- b) Graha Raya merupakan kawasan pemukiman yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten
- c) Serpong Jaya merupakan kawasan pemukiman yang berlokasi di daerah Serpong, Tangerang Selatan, Banten
- d) Puri Jaya merupakan kawasan pemukiman yang berlokasi di Kabupaten Tangerang, Banten
- e) Jaya Imperial Park merupakan kawasan pemukiman eksklusif yang berlokasi di Tangerang Utara, Banten
- f) Jaya University Town merupakan fasilitas pendidikan perguruan tinggi yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten.
- g) Accent at Menteng Bintaro Jaya merupakan kawasan pemukiman vertikal premium yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten
- h) Bintaro Plaza Residences merupakan kawasan pemukiman vertikal premium yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten
- i) Silk Town at Graha Raya merupakan kawasan pemukiman vertikal premium yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten
- j) Emerald Bintaro merupakan kawasan pemukiman eksklusif yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten
- k) Bintaro Jaya XChange merupakan pusat perbelanjaan eksklusif yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten
- l) Slipi Jaya Plaza merupakan pusat perbelanjaan eksklusif yang berlokasi di kawasan Slipi, Kota Jakarta Barat
- m) Senen Jaya merupakan pusat perbelanjaan dengan konsep grosir dan eceran yang berlokasi di kawasan Senen, Kota Jakarta Pusat
- n) Pasar Modern Bintaro Jaya merupakan pusat perbelanjaan dan pasar masa kini yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten
- o) Rumah Sakit Pondok Indah merupakan pelayanan kesehatan yang berlokasi di Bintaro, Tangerang Selatan, Banten
- p) Citradream Hotel Bintaro merupakan fasilitas penginapan premium yang berlokasi di Tangerang Selatan, Banten

### **2.4.2 Arus Kas Perusahaan**

Menurut Sukamulja (2019) laporan arus kas ialah suatu informasi yang menggambarkan keluar masuknya kas pada sebuah organisasi yang di dalamnya berisi arus kas yang berasal dari aktivitas operasi, arus kas yang berasal dari aktivitas investasi, dan arus kas yang berasal dari aktivitas pendanaan. Informasi yang disajikan harus memberikan pengetahuan yang benar mengenai kas yang diterima dan kas yang telah dikeluarkan pada periode akuntansi perusahaan. Pada perusahaan terdapat aktivitas-aktivitas arus kas yang meliputi arus kas yang berasal dari aktivitas operasi, arus kas yang berasal dari aktivitas investasi, dan arus kas yang berasal dari aktivitas pendanaan.

#### **1) Aktivitas Operasi**

Perusahaan ini memiliki berbagai macam aktivitas operasi di dalamnya. Arus kas dari aktivitas ini meliputi penerimaan pembayaran yang diperoleh dari konsumen, penerimaan yang berasal dari bunga, pembayaran kas yang dialokasikan kepada pemborong, pemasok beserta dengan karyawan, pembayaran atas pajak penghasilan serta pembayaran biaya-biaya keuangan.

#### **2) Aktivitas Investasi**

Selain aktivitas operasi, perusahaan juga memiliki arus kas yang berasal dari aktivitas investasi yang mencakup peningkatan uang muka yang berasal dari investasi pada entitas asosiasi, peningkatan properti investasi, perolehan aset tetap, serta penerimaan dividen dan bagi hasil.

#### **3) Aktivitas Pendanaan**

Perusahaan juga memiliki arus kas yang berasal dari aktivitas pendanaan yang memuat pembayaran utang bank jangka panjang, penerimaan utang bank jangka pendek, penerimaan uang muka setoran dari kepentingan non-pengendali di entitas anak, pembayaran kepada pihak berelasi, pembelian saham treasury, pembayaran liabilitas sewa, pembayaran dividen kepada kepentingan non-pengendali di entitas anak, dan pengembalian setoran modal kepada kepentingan non-pengendali di entitas anak.