

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan

Grup Ciputra adalah grup bisnis yang aktif selama lebih dari 40 tahun, didirikan oleh almarhum Dr. (HC) Ir. Ciputra dan keluarganya. Almarhum Pak Ciputra juga seorang pemimpin real estate Indonesia yang mendirikan REI dan menyebabkan lahirnya banyak perusahaan besar termasuk Jaya Group dan Metropolitan Group. Hingga saat ini, Grup Ciputra, yang terutama bergerak di bidang pengembang real estat skala besar, telah berhasil berekspansi ke gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, fasilitas rekreasi, pendidikan, kesehatan, asuransi, pertanian, pusat seni dan property (Ciputra Website).



Gambar 2.1 Gerbang masuk CitraGarden City Aeroworld 8
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Sejarah Perusahaan PT. Ciputra Development, Tbk yang terletak di CitraGarden City Aeroworld 8. Perusahaan yang bergerak dalam pengembangan dan penjualan real estat perumahan, ruang kantor, pusat perbelanjaan, fasilitas dan fasilitas hiburan, serta penyediaan layanan terkait dengan desain, pengembangan, dan pemeliharaan fasilitas perumahan, termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, clubhouse, Restoran dan pusat dan fasilitas hiburan

lainnya. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1984. Pioneer adalah perusahaan induk utama perusahaan dan anak perusahaannya.

Sebelum diakui sebagai salah satu perusahaan real estate terkemuka dan terdiversifikasi di Indonesia, sejarah panjang perusahaan dimulai dengan perusahaan yang didirikan oleh Dr. (HC) Ir. Ciputra bernama PT. Citra Habitat Indonesia pada 22 Oktober 1981. Perubahan nama menjadi PT. Ciputra Development pada tahun 1990 juga menandai era dimana perusahaan tumbuh menjadi pengembang real estate yang patut diperhitungkan. Seiring pertumbuhan bisnis, perusahaan melakukan IPO pada tahun 1994, dan mengikuti jejak perusahaan, dua anak perusahaannya, PT Ciputra Surya dan PT Ciputra Property, masing-masing mengadakan IPO pada tahun 1999 dan 2007. Konsep modern digunakan di semua struktur bangunan yang ia kembangkan, yang memiliki keunggulan tersendiri dalam pengembangan real estate residensial dan komersial. Hingga saat ini, perusahaan telah mengembangkan sekitar 70 proyek yang meliputi perumahan, kondominium, pusat perbelanjaan, hotel, lapangan golf, rumah sakit dan perkantoran di lebih dari 30 kota besar di Indonesia. Selama lebih dari tiga dekade, perusahaan telah mendapatkan kepercayaan dari masyarakat luas dengan berbagai portofolio investasi dan lahan yang luas, dan telah menjadi perusahaan real estate terkemuka di masa depan.

Pada tahun 1994 Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana (Initial Public Offering/IPO) dan menjadi perusahaan publik di Bursa Efek Indonesia (pada saat itu masih bernama Bursa Efek Jakarta) dengan kode saham "CTRA". Selanjutnya dalam rangka mendukung ekspansi Perseroan, anak-anak perusahaan, PT Ciputra Surya, menjadi perusahaan publik dengan kode saham "CTRS" pada tahun 1999, yang diikuti oleh PT. Ciputra Property yang melakukan IPO pada tahun 2007 dan tercatat dengan kode saham "CTRP". Pada bulan Oktober 2016, Perseroan bersama-sama dengan CTRS dan CTRP menyampaikan rencana penggabungan usaha, yang memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 23 Desember 2016 dan kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Penggabungan pada tanggal 12 Januari 2017.

PT. Ciputra Development dikenal atas keunggulan dan kemampuannya dalam hal melakukan berbagai inovasi dan terobosan terbaru untuk menciptakan konsep yang menarik dan modern di seluruh arsitektur bangunan yang dikembangkan, baik properti residensial maupun komersial secara konsisten. Di usianya yang ke-40, Perseroan telah memasuki era digital dan bertransformasi menjadi grup usaha yang kokoh dan berkontribusi dalam membangun kehidupan bangsa melalui kegiatan pengembangan properti yang berkelanjutan dengan tetap mengedepankan nilai-nilai Integritas, Profesionalisme dan Entrepreneurship sebagai warisan luhur dari Almarhum Dr. (HC). Ir. Ciputra.

PT. Ciputra Development memiliki komitmen kuat untuk mengimplementasikan prinsip dan nilai yang terkandung dalam Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance/ GCG) dalam setiap kegiatan usahanya. Penerapan GCG bukan hanya sebagai suatu kewajiban namun juga menjadi sistem pengendalian dan pengaturan PT. Ciputra Development yang dapat dilihat dari mekanisme hubungan antara berbagai pihak yang mengelola Perseroan, maupun ditinjau dari nilai-nilai yang menjadi dasar pengelolaan Perseroan. Dengan menerapkan praktik GCG yang tepat dan terarah, maka Perseroan mampu menciptakan pertumbuhan bisnis secara berkelanjutan. Dengan berpegang pada komitmen tersebut, Perseroan senantiasa mengikuti perkembangan praktik GCG terbaik, dengan maksud dan tujuan untuk terus berupaya mengedepankan praktik bisnis berdasarkan nilai-nilai Integritas, Profesionalisme, dan Entrepreneurship untuk mengoptimalkan nilai Perseroan bagi pemegang saham dengan tetap memperhatikan pemangku kepentingan lainnya.

CitraGarden City Jakarta adalah proyek pertama Ciputra Group hingga saat ini CitraGarden City sudah memiliki beberapa proyek Citra, yakni Citra 1, Citra 1 Ext, Citra 2, Citra 2 Ext, Citra 3, Citra 3 Ext, Citra 5, Citra 6, Citra 7, Citra 7 Ext, dan Aeroworld 8. CitraGarden City merupakan perumahan yang ditujukan bagi masyarakat menengah ke atas. Proyek ini memiliki keunggulan lokasi yang berjarak hanya 15 km dari pusat kota serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas yaitu Pengolahan Air Bersih (Water Treatment Plant) Kolam Renang, Lapangan Bulutangkis, Lapangan Basket, Lapangan Volley, Lapangan Tennis, Lapangan Futsal, Gym & Aerobic Center, Sekolah, Gedung Pertemuan, Pos Polisi,

Pemadam Kebakaran, Kantor Pos, Tempat Ibadah, Taman. Lalu ada Fasilitas Komersial seperti Pasar Modern, Pasar Tradisional, Supermarket, Perkantoran, Ruko, Bank, Klinik. Rumah Sakit, dan Layanan Purna Jual dan Estate Management, yang dilayani oleh staff profesional dan pelayanan yang berorientasi pada Customer Excellent.

CitraGarden City Jakarta telah semakin berkembang sebagai kota mandiri yang terintegrasi dengan total luas pengembangan mencapai 450 hektare. Sekitar 64 Residential cluster, 10.000 unit rumah telah dibangun dengan tingkat hunian mencapai 90%. Selama tiga dekade terakhir, Ciputra Group telah berhasil mengembangkan lebih dari 70 proyek residensial. Semua keberhasilan tersebut tersebar di lebih dari 40 kota di Indonesia. Melalui kemitraan, Ciputra Group telah berekspansi ke seluruh Indonesia hingga Asia, yaitu Vietnam, Kamboja, dan China. Sejak tahun 1990-an, Grup Ciputra telah terlibat dalam 11 industri selain akarnya di perusahaan *real estate*.

2.1.1 Visi PT. Ciputra Development Tbk.

Mengembangkan sebuah grup bisnis properti dengan semangat yang unggul dan penuh inovasi, sehingga menciptakan nilai tambah dalam menyediakan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat dan memberikan kemakmuran dan kesejahteraan bagi para pemangku kepentingan.

2.1.2 Misi PT. Ciputra Development Tbk.

Menjadi yang terdepan dalam bisnis properti dengan menjadi yang paling unggul, profesional dan menguntungkan, sehingga menjadi pilihan pertama bagi para konsumen, menjadi tempat kerja yang paling menarik dan menantang bagi para karyawan, menjadi investasi yang paling menguntungkan bagi para pemegang saham dan menjadi berkat yang nyata bagi masyarakat dan tanah air.

2.1.3 Slogan PT. Ciputra Development Tbk.

"CitraGarden City The First Integrated Township Development by Ciputra Group." CitraGarden City Jakarta adalah proyek pertama yang mulai dikembangkan oleh Ciputra Group pada tahun 1984 sampai saat ini. Dahulu CitraGarden City dikenal dengan nama Citra Garden atau Perumahan Citra.

2.1.4 Prinsip PT. Ciputra Development Tbk.

Implementasi prinsip-prinsip merupakan hal sangat diperlukan agar Perseroan dapat bertahan dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat. Dengan demikian, PT. Ciputra Development berpedoman pada prinsip-prinsip GCG (Good Corporate Governance) yang mengacu pada 5 (lima) prinsip dasar yaitu, transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kewajaran. Sesuai dengan Pedoman Umum GCG Indonesia yang diterbitkan Komite Nasional Kebijakan Governance (KNKG), penerapan prinsip-prinsip GCG yang dianut oleh PT. Ciputra Development bertujuan untuk mencapai kesinambungan usaha (sustainability) dengan memperhatikan pemangku kepentingan (stakeholders).

Dalam menerapkan praktik, Perseroan berpedoman pada 5 (lima) prinsip yang sejalan dengan visi dan misi perusahaan serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1. Transparansi

Untuk menjaga objektivitas bisnis, Perseroan harus menyediakan informasi yang material dan relevan dengan cara yang mudah diakses dan dipahami oleh pemangku kepentingan. Perseroan harus mengambil inisiatif untuk mengungkapkan tidak hanya masalah yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga hal yang penting untuk proses pengambilan keputusan oleh pemegang saham, kreditur, dan pemangku kepentingan lainnya.

(Penerapan) :

Perseroan telah menyediakan informasi secara tepat waktu, memadai, jelas, akurat, dan dapat diperbandingkan serta mudah diakses oleh pemangku kepentingan sesuai dengan haknya. Informasi yang diungkapkan meliputi, tetapi tidak terbatas pada, visi, misi, sasaran usaha dan strategi Perseroan, kondisi keuangan, struktur organisasi, pemegang saham pengendali, kepemilikan saham oleh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris, sistem manajemen risiko, sistem pengawasan dan pengendalian internal, sistem dan pelaksanaan GCG serta tingkat

kepatuhannya, dan kejadian penting yang dapat memengaruhi kondisi Perseroan. Kebijakan Perseroan dibuat secara tertulis dan proporsional untuk dikomunikasikan kepada pemangku kepentingan.

2. Akuntabilitas

Perseroan harus dapat mempertanggungjawabkan kinerjanya secara transparan dan wajar. Untuk itu Perseroan harus dikelola secara benar, terukur dan sesuai dengan kepentingan Perseroan dengan tetap memperhitungkan kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan lain. Akuntabilitas merupakan prasyarat yang diperlukan untuk mencapai kinerja yang berkesinambungan.

(Penerapan) :

- Perusahaan telah meyakini bahwa semua organ Perseroan dan semua karyawan mempunyai kemampuan sesuai dengan tugas, tanggung jawab, dan perannya dalam pelaksanaan GCG (*good Corporate Citizen*).
- Perusahaan telah memastikan adanya sistem pengendalian internal yang efektif dalam pengelolaan Perseroan.
- Perusahaan telah memiliki ukuran kinerja untuk semua jajaran Perseroan yang konsisten dengan sasaran usaha Perseroan, serta memiliki sistem penghargaan dan sanksi (*reward and punishment system*).
- Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, setiap organ Perusahaan dan semua karyawan telah berpegang pada etika bisnis dan pedoman perilaku (*code of conduct*) yang berlaku.
- Perusahaan telah menetapkan rincian tugas dan tanggung jawab masing-masing organ Perusahaan dan semua karyawan secara jelas dan selaras dengan visi, misi, nilai-nilai, dan strategi.

3. Responsibilitas

Perusahaan harus mematuhi peraturan perundang-undangan serta melaksanakan tanggung jawab terhadap masyarakat dan lingkungan sehingga dapat terpelihara kesinambungan usaha dalam jangka panjang dan mendapat pengakuan sebagai *good corporate citizen*.

(penerapan) :

- Perusahaan telah berpegang pada prinsip kehati-hatian dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, anggaran dasar, dan peraturan Perseroan.
- Perusahaan telah melaksanakan tanggung jawab sosial antara lain dengan peduli terhadap masyarakat dan kelestarian lingkungan terutama di sekitar Perusahaan melalui perencanaan dan pelaksanaan yang memadai.

4. Independensi

Agar dapat berjalan dengan lancar, perusahaan harus dikelola secara independen sehingga masing-masing organ Perusahaan tidak saling mendominasi dan tidak dapat diintervensi oleh pihak lain.

(Penerapan) :

- Masing-masing divisi perusahaan telah menghindari terjadinya dominasi oleh pihak manapun, tidak terpengaruh oleh kepentingan tertentu, bebas dari benturan kepentingan (*conflict of interest*) dan dari segala pengaruh atau tekanan, sehingga pengambilan keputusan dapat dilakukan secara objektif.
- Masing-masing divisi perusahaan telah melaksanakan fungsi dan tugasnya sesuai dengan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan, tidak saling mendominasi dan/atau melempar tanggung jawab antara satu dengan yang lain.

5. Kewajaran dan Kesetaraan

Dalam melaksanakan kegiatannya, perusahaan harus senantiasa memperhatikan kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya berdasarkan prinsip kewajaran dan kesetaraan.

(Penerapan) :

- Perusahaan telah meminta pemangku kepentingan untuk memberikan masukan dan menyampaikan pendapat bagi kepentingan Perseroan serta membuka akses terhadap informasi sesuai dengan prinsip transparansi dalam lingkup kedudukan masing-masing.

- Perusahaan telah memperlakukan pemangku kepentingan secara setara dan wajar sesuai dengan manfaat dan kontribusi yang diberikan kepada Perusahaan.
- Perusahaan telah memberikan kesempatan yang sama dalam penerimaan, karier dan pelaksanaan tugas karyawan secara profesional tanpa membedakan suku, agama, ras, golongan, gender, dan kondisi fisik.

2.1.5 Prospek Usaha PT. Ciputra Development Tbk.

Menurut Coldwell Banker Indonesia, kondisi industri properti di Indonesia perlahan-lahan mulai menunjukkan ke arah tren yang semakin positif. Tren positif ini tercermin pada tingkat penyerapan di subsektor perkantoran dan residensial. Di subsektor perkantoran, penyerapan tahunan terus menunjukkan peningkatan, begitu pula subsektor residensial juga memperlihatkan sentimen positif yang tercermin dari peluncuran beberapa proyek di kelas menengah ke atas hingga kelas atas. Hal ini menunjukkan kepercayaan diri para pengembang jika dibandingkan aktivitas sebelumnya yang hanya fokus menyasar pasar residensial yang didominasi oleh kelas menengah hingga menengah ke bawah. Walaupun sentimen pasar sudah lebih positif, tapi belum seluruhnya terkonversi ke dalam bentuk transaksi, sehingga penyerapan walaupun positif tapi masih ditingkat yang rendah. Namun demikian, keberlanjutan sentimen positif ini diharapkan dapat terus berlangsung sehingga kinerja pasar properti akan terus membaik.

2.1.6 Apek Marketing PT. Ciputra Development Tbk.

PT. Ciputra Development berupaya menerapkan berbagai strategi pemasaran untuk mendorong pertumbuhan di masa depan sebagai berikut:

- Membuka jaringan pemasaran baru sekaligus memperluas jaringan pemasaran yang sudah ada melalui teknologi informasi (digital marketing) dan media sosial seperti facebook, youtube, twitter maupun laman (situs web) proyek dan Perseroan.
- Menggunakan strategi promosi yang efektif dan tepat sasaran, seperti pemasangan iklan untuk membangun brand awareness sekaligus menyampaikan informasi terkini kepada pelanggan dan calon

pelanggan, mengadakan pameran di mal-mal sesuai target market, mengadakan customer gathering di acara launching atau ground breaking untuk membangun kepercayaan sehingga bisa menghasilkan repeat buyer dan mengadakan program customer referral.

- Bekerjasama dengan pihak-pihak seperti bank, agen properti, MLM konsumen dan penghuni residensial dan community dalam hal memasarkan berbagai produk Perseroan.
- Menyediakan fasilitas gadget/tablet kepada in-house marketer di proyek-proyek untuk keperluan pemasaran produk, sehingga memudahkan dalam melakukan presentasi baik secara tatap muka maupun melalui media sosial.

2.1.7 Logo



Gambar 2.2 Logo Ciputra Grup

Sumber: <https://seeklogo.com/vector-logo/169199/ciputra>

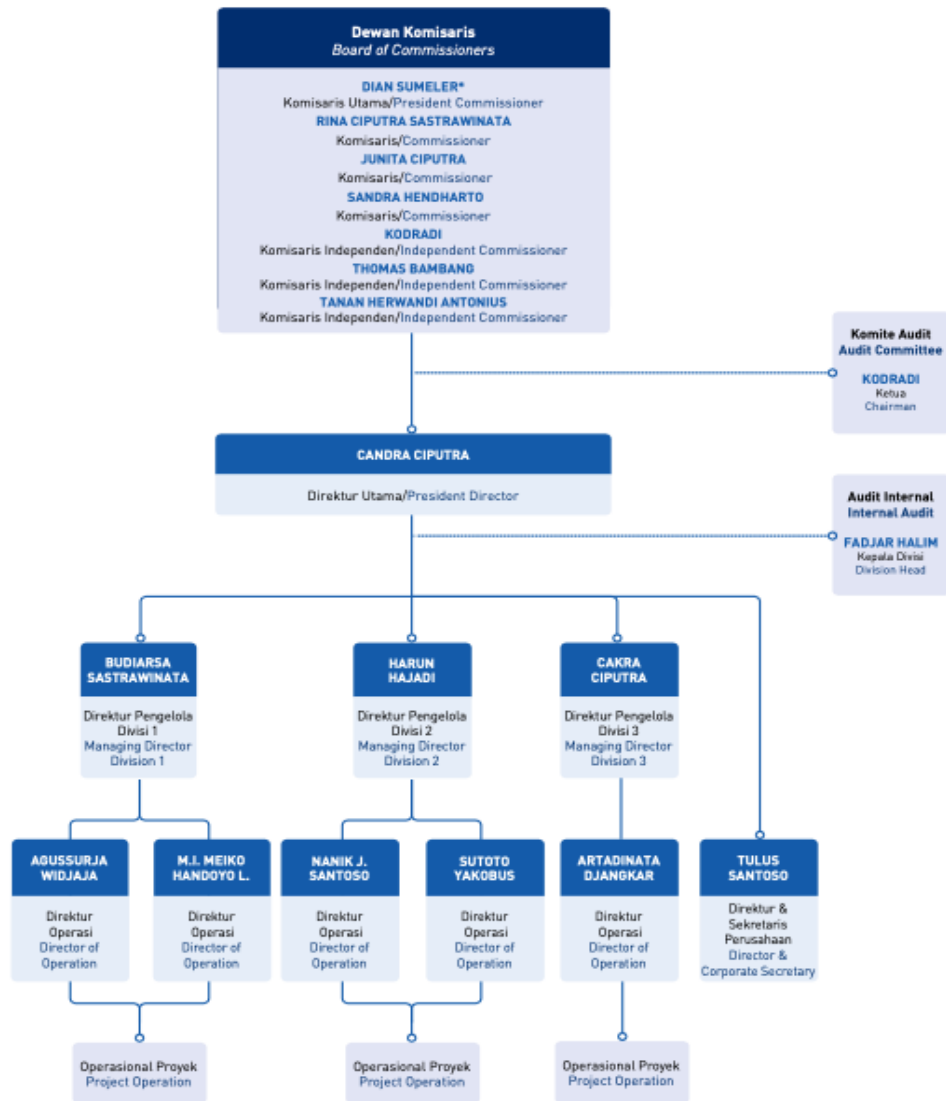


Gambar 2.3 Logo CitraGarden City Jakarta

Sumber: <http://citragardencity.com>

Logo Ciputra Group berwarna Hijau dan warna Biru dengan bertuliskan Ciputra sedangkan Logo CitraGarden City Jakarta berwarna biru dengan disatukannya logo Ciputra Group disebelah kiri.

2.2 Struktur Organisasi



Gambar 2.4 Struktur Organisasi PT. Ciputra Development, Tbk cabang Pusat.
Sumber: Annual Report Ciputra Group.

1. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas melakukan fungsi pengawasan atas kinerja dan kebijakan Direksi dalam menjalankan rencana bisnis Perusahaan, Selain itu, Dewan Komisaris bertanggung jawab untuk memberikan masukan atau pertimbangan lainnya mengenai isu-isu material kepada Direksi, mendorong penerapan prinsip-prinsip GCG di lingkungan Perusahaan, memantau efektivitas penerapan GCG yang dilaksanakan Perseroan, dan memastikan

pelaksanaan program tanggung jawab sosial (Corporate Social Responsibility/CSR) Perusahaan.

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Dewan Komisaris bersama Direksi menetapkan suatu Pedoman pelaksanaan kerja (Charter) yang disusun berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan Undang-Undang Nomor 40/2007 tentang Perusahaan Terbatas yang mencakup prinsip-prinsip hukum korporasi, peraturan perundangundangan yang berlaku, arahan Pemegang Saham dan ketentuan Anggaran Dasar yang mengatur tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris.

Adapun tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris Perseroan dalam hal implementasi GCG berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagai berikut:

- Melakukan pengawasan terhadap sistem dan kebijakan pengaturan internal serta manajemen;
- Melakukan pengembangan praktik GCG dan memastikan penerapannya oleh Perseroan pada semua tingkat;
- Mengawasi pengelolaan Perseroan yang dilakukan oleh Direksi;
- Membentuk Komite Audit dan komite-komite lainnya jika dianggap perlu dan melakukan evaluasi terhadap kinerja Komite setiap akhir tahun buku.
- Memastikan implementasi GCG Perseroan berjalan dengan baik dan melakukan penyesuaian apabila diperlukan;
- Memberi kepastian bahwa Direksi telah memperhatikan kepentingan para Pemegang Saham.
- Menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundangundangan dan anggaran dasar.

2. Komite Audit

Komite Audit memiliki tanggung jawab dalam mendukung fungsi pengawasan yang dijalankan oleh Dewan Komisaris atas proses pelaporan keuangan, pelaksanaan audit dan pengendalian internal, penerapan GCG serta melaksanakan tugas-tugas lainnya yang diberikan oleh Dewan

Komisaris. Agar Komite Audit dapat berperan secara efisien dan efektif, maka disusun Piagam Komite Audit yang telah disetujui oleh Dewan Komisaris.

Fungsi dan Tugas Komite :

- Melakukan penelaahan informasi keuangan yang akan dirilis Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi dan informasi keuangan lainnya.
- Melakukan penelaahan atas kepatuhan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan usaha Perseroan.
- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris sehubungan dengan penunjukan Akuntan Publik berdasarkan independensi, ruang lingkup penugasan dan fee.
- Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi ketidaksesuaian pendapat antara manajemen dan Akuntan Publik mengenai jasa yang diberikan.
- Melakukan penelaahan atas pemeriksaan yang dilakukan auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan audit internal.
- Melaporkan berbagai risiko yang dihadapi Perusahaan dan pelaksanaan manajemen risiko oleh Direksi kepada Komisaris.
- Melakukan penelaahan dan melaporkan pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan kepada Komisaris.
- Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perusahaan.
- Melakukan penelaahan dan memberikan masukan kepada Direksi terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan.
- Membuat, mengkaji dan memperbaharui Piagam Komite Audit.

3. Direktur Utama

berwenang merumuskan dan menetapkan suatu kebijaksanaan dan program umum perusahaan, atau organisasi sesuai dengan batas wewenang yang diberikan oleh suatu badan pengurus atau badan pimpinan yang serupa seperti dewan komisaris.

4. Audit Internal

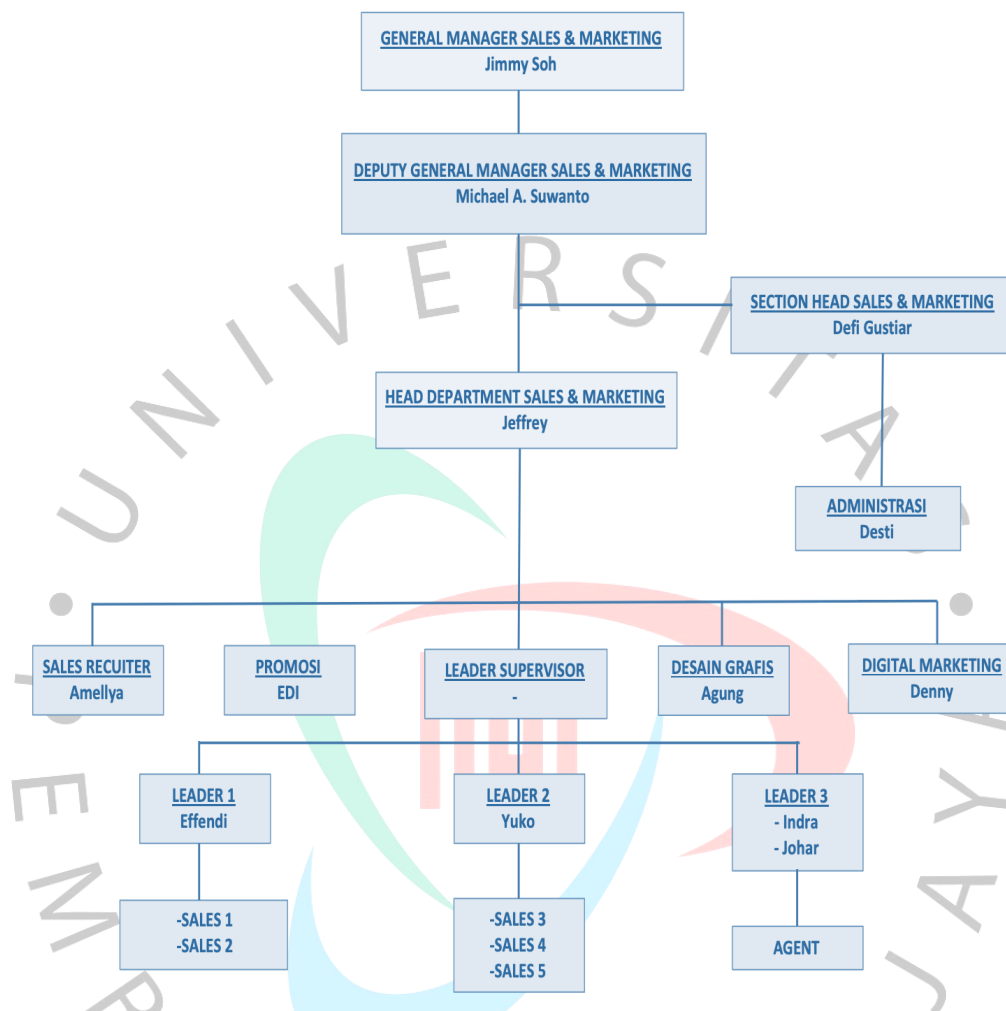
Departemen Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab :

- Menyusun dan melaksanakan Rencana Audit Internal Tahunan.
- Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian intern dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan.
- Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
- Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat Manajemen.
- Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direksi dan Dewan Komisaris.
- Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
- Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya.
- Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Kewenangan departemen Internal Audit meliputi antara lain :

- Untuk berkomunikasi langsung dengan Direksi , Dewan Komisaris.
- Pertemuan secara berkala dan insidentil kepada Dewan Direksi , Dewan Komisaris , dan / atau Komite Audit.
- Untuk mengkoordinasikan kegiatan audit dengan auditor eksternal.
- Mengalokasikan sumber daya manusia , menentukan frekuensi , pilih mata pelajaran , menentukan ruang lingkup tanggung jawab dan menerapkan teknik yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan audit.

Struktur Organisasi Divisi Sales & Marketing CitraGarden City



Gambar 2.5 Struktur Organisasi Divisi Sales & Marketing
Sumber: Pembimbing Kerja

1. General Manager Sales & Marketing

Manajer penjualan dan pemasaran bertanggung jawab untuk meneliti dan mengembangkan peluang pemasaran serta merencanakan dan menerapkan rencana penjualan baru. Manajer penjualan dan pemasaran juga akan mengelola pemasaran dan staf penjualan dan akan melakukan tugas manajerial untuk memenuhi tujuan operasi perusahaan.

2. Deputy General Manager Sales & Marketing

Melaporkan kepada General Manager, Deputy General Manager membantu General Manager untuk merencanakan, mengembangkan,

melaksanakan dan mengawasi inisiatif dan proyek perusahaan. Dia mengawasi operasi perusahaan, memiliki tanggung jawab penganggaran dan terlibat dalam perekrutan dan evaluasi karyawan perusahaan.

3. Section Head Sales & Marketing

Kepala bagian bertanggung jawab atas manajemen internal dan eksternal, tugas spesialis dan organisasi di bagian mereka sendiri, terintegrasi dalam pengembangan strategis divisi.

4. Head Department Sales & Marketing

Kepala departemen bertanggung jawab atas departemen. Divisi tersebut juga memantau, memimpin, melatih, dan mengelola staf. Mereka juga dapat melakukan penelitian dan menetapkan tujuan. Kepala departemen memastikan bahwa operasi sehari-hari secara keseluruhan berjalan dengan lancar.

5. Administrasi

- Mengurusi tata kelola administrasi, seperti mengurus segala berkas, membuat laporan, pengarsipan hingga pengaturan keuangan. Seorang admin harus cekatan, detail, dan teliti saat menginput dan memproses data-data di perusahaan.

6. Sales Recruiter

Merekrut spesialis yang membantu bisnis dengan mempekerjakan staf penjualan yang terampil. Tugasnya termasuk merancang deskripsi pekerjaan, mengiklankan posisi, menyaring kandidat, menyiapkan materi wawancara, dan menjadwalkan wawancara.

7. Digital Marketing

Pemasar Digital, bertanggung jawab untuk membantu mempertahankan merek dengan mengerjakan kampanye pemasaran. Tugas mereka termasuk melakukan riset pasar, menyusun strategi dengan profesional pemasaran lainnya, dan membuat konten untuk membantu keberhasilan kampanye pemasaran.

8. Sales

Bertanggung jawab untuk menjual produk dan memenuhi kebutuhan pelanggan sambil mendapatkan pesanan dari outlet penjualan yang ada atau potensial. Memastikan bahwa pelanggan puas dan dirawat dengan

baik saat melakukan pembelian. Dengan cara ini, sales dapat membuat akun baru untuk konsumen.

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

PT. Ciputra Development yang bertempat di cabang Jakarta barat memiliki Kegiatan umum yang dilaksanakan di perusahaan tersebut adalah Secara umum kegiatan usaha Perseroan terdiri atas pengembangan proyek residensial, khususnya yang berskala kota (*township residential*) serta pengembangan dan pengelolaan properti komersial. Adapun produk residensial Perseroan secara umum terdiri dari kaveling tanah, rumah hunian, ruko, apartemen, dan perkantoran strata title, sedangkan pengembangan dan pengelolaan properti komersial meliputi penyewaan pusat niaga atau mal, hotel, apartemen, perkantoran, rumah sakit, lapangan golf, dan waterpark. Dari segi pendapatan, Perseroan membukukan pendapatan atas penjualan real estat dan pendapatan usaha berulang (*recurring income*) atas usaha sewa (mall, hotel, perkantoran) dan lain sebagainya.

Selanjutnya kegiatan pada divisi penulis yaitu divisi Sales & Marketing adalah mengerjakan pekerjaan menjual atau mempromosikan barang dalam bidang *property*. Seperti pengembang pada umumnya, sebelum produknya siap dipasarkan ada beberapa tahap yang harus dilakukan mulai dari pembebasan lahan, membuat master plan, hingga pembangunan. pekerjaan yang diberikan adalah mengeluarkan surat pemesanan, merekap data penjualan sales dan konsumen setelah tahap pembangunan produk selesai, divisi sales dan marketing memasarkan produk kepada konsumen. Saat menawarkan produk kepada konsumen, mereka biasanya melalui beberapa tahap mulai dari negosiasi hingga penyerahan unit. Berikut ini adalah *property* yang di jual beli kan oleh PT. Ciputra Development, Tbk Cabang Jakarta Barat:

2.3.1 Product

Produk yang dijual oleh PT Ciputra Development cabang CitraGarden City Aeroworld 8 yaitu Rumah, Ruko, Gudang dan Rukan (Rumah Kantor).

1. Rumah

Rumah yang dijual oleh dikawasan CitraGarden City Aeroworld 8 berjenis cluster dengan one gate system dimana hanya memiliki satu akses untuk

keluar masuk dari dan ke dalam cluster. Berdasarkan spesifikasi dan harganya, cluster di perumahan yang dikelola oleh CitraGarden City diklasifikasikan menjadi satu kategori yaitu rumah real estate. Sertifikat yang diterbitkan pada produk rumah adalah sertifikat hak milik.

2. Ruko

Selain rumah, CitraGarden City Aeroworld 8 juga membangun dan memasarkan ruko. Ruko yang dijual tersebar di beberapa kawasan salah satunya di Aeroboulevard. Yang membedakan ruko dengan rumah adalah surat yang diterbitkan. Jika pada rumah surat yang diterbitkan adalah sertifikat hak milik, maka untuk ruko surat yang diterbitkan adalah sertifikat hak guna bangunan yang harus diperpanjang dalam periode tertentu sesuai kesepakatan pengembang.

3. Gudang

Gudang di kawasan CitraGarden City Aeroworld 8 merupakan bangunan berkonsep *3 in 1 building*, yaitu *office*, *showroom* dan *logistic* yang terintegrasi sehingga memberikan banyak kemudahan untuk para pembeli-nya. Sama halnya dengan ruko, surat yang diterbitkan adalah sertifikat hak guna bangunan yang harus diperpanjang dalam periode tertentu sesuai kesepakatan pengembang.

4. Rukan (Rumah Kantor)

Ciputra Group menghadirkan hunian tempat tinggal, Investasi real estate bisa dalam bentuk apapun salah satunya Rukan atau biasa disebut Rumah kantor merupakan salah satu investasi yang menjanjikan di masa depan, dan banyak sekali peminat start-up atau perusahaan rintisan untuk rumah kantor ini.

2.3.2 Price

Harga jual ditentukan sesuai dengan harga pasar yang berlaku pada saat transaksi penjualan dan terkadang menggunakan harga premium. PT. Ciputra Development umumnya membangun properti secara bertahap sehingga memberikan fleksibilitas untuk mengubah penawaran dengan mengikuti permintaan pasar. Faktor-faktor yang mungkin mempengaruhi nilai penjualan dari pengembangan proyek baru adalah jenis properti yang dikembangkan, waktu penyelesaian dan waktu pengakuan pendapatan.

1. Rumah

Pada produk rumah kisaran harga mengacu pada jenis rumah *real estate*. Dan untuk rumah *real estate* berada pada kisaran harga lebih dari 2 Milyar Rupiah. Untuk produk rumah, metode pembayaran yang disediakan ada 3 yaitu: *Cash Keras*, *Inhouse* dan *KPR*.

2. Ruko

Produk ruko memiliki kisaran harga variatif mulai 1,2 milyar Rupiah sampai 3 Milyar Rupiah tergantung lokasi dan luas tanah. Untuk metode pembayarannya sendiri kurang lebih sama dengan metode pembayaran rumah, Ciputra Group menyediakan 3 pilihan metode pembayaran yaitu: *Cash Keras*, *Inhouse* dan *KPR*.

3. Gudang

Produk Gudang memiliki harga jual kurang lebih 3,8 Milyar tergantung dari luas tanah disetiap bangunan Untuk metode pembayarannya sendiri kurang lebih sama dengan metode pembayaran rumah, Ciputra Group menyediakan 3 pilihan metode pembayaran yaitu: *Cash Keras*, *Inhouse* dan *KPR*.

4. Rukan (Rumah Kantor)

Rumah kantor atau biasa disebut Rukan memiliki harga kisaran 1,7 milyar dengan menyediakan metode pembayaran sama seperti yang lainnya ada 3 pilihan yaitu: *Cash Keras*, *Inhouse* dan *KPR*.

2.3.3 Place

Anak perusahaan subsidiaries PT. Ciputra Development terletak di Marketing Gallery Aeroworld 8, CitraGarden City pegadungan, kalideres Jakarta Barat. CitraGarden City merupakan proyek pertama dari PT. Ciputra Development atau Ciputra Group. Wilayah CitraGarden City meliputi berbagai cluster. Selain hunian dan ruko, dikawasan CitraGarden City juga terdapat sarana pendukung berupa sekolah, Rumah Sakit, dan Ruko.

2.3.4 Promotion

Selain itu, dalam memasarkan produknya PT. Ciputra Development melakukan berbagai promosi diantaranya:

1. *Advertising*

Dalam aspek periklanan PT. Ciputra Development menggunakan baliho dan spanduk yang dipasang di beberapa tempat, seperti disepanjang ruas jalan Kalideres dan kawasan CitraGarden City. Pemasangan baliho dan spanduk dianggap penting dalam mengenalkan produk kepada calon konsumen.

2. *Open House*

Dalam divisi *Sales and Marketing* PT. Ciputra Development menggunakan promosi seperti *open house*. Open House adalah kegiatan rutin yang dilakukan oleh PT. Ciputra Development yang dilaksanakan pada hari Sabtu dan Minggu setiap minggunya. Kegiatan ini bertujuan untuk menjamu calon pembeli yang datang langsung ke *Marketing Gallery* (kantor pemasaran).