

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan

Pada awalnya, perusahaan PT Jaya Real Property, Tbk berdiri tahun 1979, Akta No. 36 dari Hobropoerwanto, SH., yang telah diubah menjadi Akta No. 14 dari notaris yang sama yaitu pada tanggal 6 Desember 1979. PT Jaya Real Property, Tbk pusat, memiliki lokasi yaitu di CBD Emerald Blok CE/A No. 01, Jalan Boulevard Bintaro Jaya, Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang selatan, Banten 15227. Perusahaan telah melakukan kegiatan operasional sejak tahun 1980 yaitu dengan melakukan kegiatan komersial. PT Jaya Real Property, Tbk adalah perusahaan yang terkemuka di Indonesia yang dalam menjalankan bisnisnya, perusahaan bergerak pada bidang properti dengan bisnis utamanya ialah melakukan suatu pengembangan kawasan pemukiman yang terintegrasi yaitu menjadi suatu perumahan dan komersil.

Terletak di Kawasan 3 hektar dengan lokasi yang cukup strategis, perusahaan dibawah naungan Jaya Group tersebut menawarkan berbagai macam produk. PT Jaya Real Property, Tbk memiliki beragam portofolio yang dimulai dari pembangunan infrastruktur, mall, pusat perdagangan, jaringan transportasi, pelayanan kesehatan, pendidikan, serta kawasan perumahan yang berlokasi di Tangerang, Tangerang Selatan, Jakarta Selatan, Jakarta Utara, hingga Jakarta Barat. PT Jaya real Property, Tbk, berkomitmen agar terus meningkatkan kinerja mereka agar dapat selalu menjamin kepuasan bagi para pemangku kepentingan.

2.1.1 Visi dan Misi Perusahaan PT Jaya Real Property, Tbk

PT Jaya Real Property, Tbk merupakan perusahaan yang terkemuka di Indonesia sudah seharusnya memiliki visi dan misi yang tegas dan kuat demi mencapai tujuan utama perusahaan yaitu menjadi pengelola serta pengembang properti terbaik di Indonesia dan juga untuk menjamin kepuasannya kepada para pemangku kepentingan.

- 1) Visi PT Jaya Real Property, Tbk :
Menjadi salah satu pengelola dan pengembang property terbaik di Indonesia
- 2) Misi PT Jaya Real Property, Tbk
 - a. Mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata industri Real Estate dan properti di Indonesia.
 - b) Menyediakan produk dan layanan berkualitas yang memuaskan konsumen
 - c) Membangun sumber daya manusia yang berkualitas dan iklim kerja yang baik untuk mencapai kinerja yang tinggi.
 - d) Mengoptimalkan produktivitas seluruh sumber daya yang dimiliki demi manfaat konsumen, pemegang saham dan karyawan.
 - e) Peduli aspek sosial dan lingkungan di setiap unit usaha.

2.1.2 Ruang Lingkup Perusahaan PT Jaya Real Property, Tbk

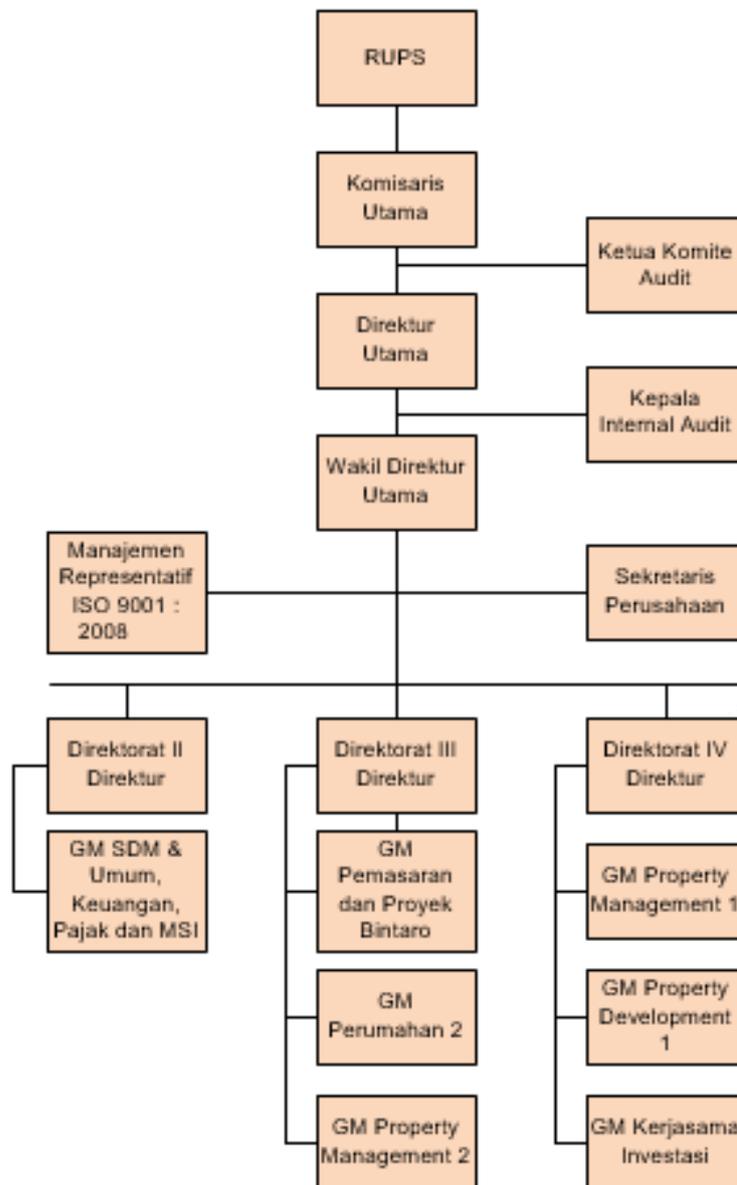
PT Jaya Real Property, Tbk mempunyai ruang lingkup perusahaan yang terkait dengan pembangunan infrastruktur, pembangunan perumahan, tempat rekreasi hingga pelayanan publik seperti rumah sakit dan sekolah. Berikut merupakan portofolio dari perusahaan PT Jaya Real Property, Tbk diantaranya adalah :

- 1) Perumahan Bintaro Jaya.
- 2) Oceanarium
- 3) Bintaro x-Change Mall.
- 4) Bintaro X-Change Mall 2.
- 5) Perumahan Graha Raya Bintaro.
- 6) Pasar Modern Bintaro.
- 7) Plaza Bintaro Jaya.
- 8) Bintaro Ice Skating.
- 9) Bintaro Trade Center.
- 10) Pengelola Senen V.
- 11) Pengelola Senen III
- 12) Pengelola Kawasan Bintaro
- 13) Hotel Bintaro X-Change.

- 14) Hotel Senen III.
- 15) Pusat Grosir Senen Jaya.
- 16) Plaza Slipi Jaya.
- 17) Condominium Senen V.
- 18) Condominium Bintaro Plaza Residence.
- 19) Condominium Rusuna.
- 20) Condominium Accent.
- 21) Condominium Silktown

2.2 Struktur Organisasi

Pada PT Jaya Real Property, Tbk mempunyai struktur organisasi. Tujuan pembentukan struktur organisasi ialah agar dapat mengatur kinerja perusahaan supaya visi dan misi perusahaan dapat tercapai. Berikut gambaran struktur organisasi dari perusahaan PT Jaya Real Property Tbk



Gambar 2. 1 Struktur Organisasi Perusahaan

a. Direktur Utama

Tugas dari seorang Direktur utama adalah mengambil keputusan serta menentukan peraturan dan kebijakan tertinggi di perusahaan tersebut, memimpin dan menjalankan perusahaan dengan penuh tanggung jawab dan Amanah, serta dapat mengembangkan dan merencanakan sumber sumber pendapatan dan pembelanjaan bagi perusahaan.

b. Direktur Internal Audit

Tugas dari seorang Direktur Internal Audit adalah menyusun rencana audit tahunan serta menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan system manajemen resiko sesuai dengan kebijakan perusahaan

c. Manajer Internal Audit

Berbeda dengan Direktur Internal Audit, seorang Manajer Internal Audit bertugas dalam melaksanakan rencana serta anggaran aktivitas audit internal tahunan yang didasarkan kepada resiko utama sesuai dengan tujuan perusahaan

d. Wakil Direktur Utama

Wakil Direktur Utama berada langsung dibawah Direktur Utama. Tugasnya adalah untuk membantu direktur utama dalam menjalankan tugasnya dalam meningkatkan kinerja perusahaan

e. Sekertaris Manajer

Sebagai bawahan dari seorang manajer, sekretaris manajer sangat berperan penting untuk mendukung kinerja seorang manajer. Tugasnya adalah memastikan lancarnya komunikasi antara perusahaan dengan pemangku kepentingan

f. Manajemen ISO 9001: 2015

Tugas dari seorang ketua Manajemen ISO 9001: 2015 adalah bertanggung jawab terhadap keefektifan system manajemen mutu di perusahaan

g. *General Manager (GM)*

General Manager bertugas untuk memimpin seluruh sub bagian divisi di perusahaan, bertanggung jawab dalam mengelola keuangan perusahaan, menjadi motivator untuk setiap pegawainya, serta menjadi perencana untuk dapat memastikan agar kegiatan operasional perusahaan dapat berjalan dengan lancar

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Di perusahaan PT Jaya Real Property, Tbk, terdapat beberapa kegiatan umum yang dilakukan. Beberapa di antaranya adalah sebagai berikut :

a. Keuangan PT Jaya Real Property, Tbk

Di dalam PT Jaya Real Property, Tbk, terdapat unit keuangan yang mempunyai dua divisi yang berbeda, yaitu sebagai berikut :

- *Treasury*

Divisi *Treasury* bertugas dalam melakukan pengelolaan berkas yang nantinya akan diserahkan kepada divisi *Accounting* untuk dilakukan penginputan melalui Sistem Informasi Akuntansi milik perusahaan. Selain itu, divisi *Treasury* juga mempunyai tugas untuk mengelola kas kecil baik itu pengeluaran maupun penerimaan.

- *Accounting*

Divisi *Accounting* atau Akuntansi bertugas untuk melakukan penginputan jurnal terhadap berkas yang telah diberikan oleh divisi *Treasury* dengan menggunakan *software* Sistem Informasi Akuntansi milik perusahaan. Selain itu, pada divisi ini juga bertugas untuk melakukan pencatatan transaksi penerimaan serta pengeluaran perusahaan. Kemudian divisi *Accounting* juga melakukan rekonsiliasi di setiap transaksinya, hingga menyusun laporan keuangan per bulanya baik untuk perusahaan ataupun untuk anak perusahaan

b. Sumber Daya Manusia & Umum PT Jaya Real Property, Tbk

Di dalam PT Jaya Real Property, Tbk pada Unit Sumber Daya Manusia dan Umum, terdapat 4 divisi didalamnya, diantaranya adalah :

- Penerimaan

Divisi penerimaan bertugas untuk melakukan penerimaan karyawan dengan melakukan wawancara kepada calon

karyawan hingga karyawan baru tersebut dapat diterima Ketika ia sudah memenuhi syarat serta ketentuan yang berlaku di dalam perusahaan tersebut.

- **Perkembangan Organisasi**

Divisi Perkembangan Organisasi memiliki tugas yaitu melatih perkembangan serta kemampuan setiap karyawannya yang ada di perusahaan PT Jaya Real property, Tbk dengan mengadakan seminar, workshop, ataupun pemberian pelatihan

- **Hubungan Industri**

Pada divisi ini bertugas untuk membuat serta merancang tata tertib perusahaan yang berlaku secara *general*

- **Umum**

Pada divisi umum, tugas utamanya adalah mengelola asset serta Gedung yang perusahaan miliki. Tujuannya adalah untuk menjaga agar asset yang dimiliki oleh PT Jaya Real Property, Tbk tidak mengalami penurunan nilai karena sudah terjaga dengan sangat baik oleh divisi Umum

c. **Pajak Properti PT Jaya Real Property, Tbk**

Unit Pajak Properti pada perusahaan PT Jaya Real Property, Tbk mempunyai tugas dalam mengurus seluruh kegiatan pajak perpajakan yang dimiliki oleh perusahaan. Berikut merupakan perpajakan yang digunakan oleh PT Jaya Real Property, Tbk :

- Pajak Penghasilan pasal 21 (PPh21)
- Pajak Penghasilan pasal 23 (PPh23)
- Pajak Penghasilan pasal 25 (PPh25)
- Pajak Penghasilan pasal 26 (PPH26)
- Pajak Penghasilan Pasl 4 ayat 2 (PPH Final)
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Masukan & Keluaran

d. Marketing PT Jaya Real Property, Tbk

Di dalam unit Marketing milik PT Jaya Real Property, Tbk memiliki tugas yakni sebagai berikut :

- **Penjualan**
Didalam tugas penjualan memiliki fungsi untuk mengurus segala transaksi yang berkaitan dengan penjualan atau pembelian tanah dan bangunan.
- **Pemasaran**
Terkait dengan pemasaran, bagian marketing harus melakukan promosi ekstra kepada calon pelanggan agar mereka dapat tertarik dengan apa yang telah ditawarkan oleh pihak dari Marketing PT Jaya Real Property, Tbk.

e. Manajemen Sistem Informasi (MSI) PT Jaya Real Property, Tbk

Unit Manajemen Sistem Informasi dari PT Jaya Real Property, Tbk terdapat beberapa divisi yang ada di dalamnya, dua divisi tersebut adalah sebagai berikut :

- *Help Desk*
Divisi *Help Desk* biasanya bertugas membantu para pekerja dalam melakukan perbaikan ataupun dengan melakukan perawatan terhadap alat alat perangkat keras yang perusahaan miliki.
- *Programmer*
Pada divisi *programmer* biasanya bertugas untuk dapat membuat suatu program atau system yang tujuannya adalah untuk mempermudah kinerja operasional perusahaan yang nantinya akan digunakan oleh seluruh karyawan di perusahaan tersebut. Contohnya adalah divisi programmer telah berhasil membuat program Sistem Informasi Akuntansi yaitu SINTA milik PT Jaya Real Property, Tbk.

f. Proyek PT Jaya Real Property, Tbk

- **Sektor Perumahan**
Pada sektor perumahan, PT Jaya Real Property, Tbk mengusung tema kekeluargaan dimana perusahaan memberikan kenyamanan tempat tinggal dengan berbagai

fasilitas yang diberikan kepada para pelanggannya dimulai dari fasilitas Kesehatan, akses ke sekolah yang mudah dan terjangkau, serta pusat komersial. Perumahan yang dibangun juga memiliki taman-taman yang luas sehingga dapat menjadikan tempat berkumpul yang nyaman bersama keluarga. Singkatnya perumahan – perumahan yang dibangun oleh perusahaan mempunyai letak yang cukup strategis sehingga mempunyai akses yang berdekatan dengan sekolah, tol, rumah sakit, tempat rekreasi dan sebagainya. Baik perumahan dari yang harganya murah sampai yang paling mewah, PT Jaya Real Property, Tbk berusaha menjamin agar kualitas dan fasilitas yang diberikannya tetaplah yang terbaik.

Berikut adalah contoh perumahan hasil dari proyek PT Jaya Real Property, Tbk :



Gambar 2. 2 Perumahan Bintaro Jaya



Gambar 2. 3 Perumahan Graha Raya



Gambar 2. 4 Perumahan Serpong Jaya



Gambar 2. 5 Perumahan Puri Jaya Pasar Kemis



Gambar 2. 6 Perumahan Jaya Imperial Park

- Rumah Sakit
PT Jaya Real Property juga memiliki investasi dibagian kesehatan dimana perusahaan membangun sebuah rumah sakit dengan layanan kesehatan yang sangat lengkap dan berkualitas sehingga para pelanggan yang datang berobat kesana dapat

merasa nyaman sehingga dapat membuat mereka untuk mempercepat proses pemulihan. Rumah Sakit Pondok Indah Group Bintaro Jaya dikelola oleh para dokter yang sangat profesional yang tentu saja sudah sangat ahli di dalam bidangnya. Layanan jasa yang ada pada Rumah Sakit Pondok Indah Group Bintaro Jaya diantaranya adalah Jasa Spealis Gigi, Rawat Inap, Rawat Jalan, serta perawatan darurat yang sudah berstandart Internasional.

Berikut adalah contoh proyek rumah sakit dari PT Jaya Real Property, Tbk :



Gambar 2. 7 Rumah Sakit Pondok Indah Bintaro Jaya

- Hotel
Hotel juga merupakan salah satu investasi proyek dengan berlokasi yang sangat strategis, hotel ini mengusung design minimalis dengan tampilan yang modern serta memiliki beberapa fasilitas yang cukup lengkap dan juga dengan harga yang dapat dijangkau. Dimulai dari tersedianya cafe, kolam renang, halaman yang luas, akses jalan tol yang dekat, dan lain sebagainya. Selain itu, keamanan dari hotel yang telah perusahaan bangun terpantau sistem keamanan yaitu 24 jam

Berikut adalah contoh proyek hotel yang dibangun oleh PT Jaya Real Property, Tbk :



Gambar 2. 8 Hotel Citradream Bintaro



Gambar 2. 9 Hotel HI Senen

- Jalan Tol

Jalan Tol juga merupakan salah satu proyek dari PT Jaya Real Property, Tbk. Jalan tol yang dibangun oleh perusahaan mempunyai lokasi yang strategis dimana pembangunan jalan tol ini bertujuan agar dapat mempersingkat waktu pengendaraserta dapat mengurangi kemacetan. PT Jaya Real Property, Tbk mengklaim bahwa selama proses pembuatan jalan tol meminimalkan gangguan dengan mengurangi dampak lingkungan.

Berikut adalah contoh jalan tol yang telah dibangun oleh PT jaya real Property, Tbk :



Gambar 2. 10 Jakarta Toll Road Development

- Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan seperti mall dan pasar juga tidak luput dari perhatian dari perusahaan sebagai ladang investasi. Dari produk local hingga produk Internasional pun tersedia di pusat perbelanjaan milik dariperusahaan. Perusahaan menjamin bahwa pusat ritel dan rekreasi yang mereka miliki menjadi tempat terbaik untuk Bersama keluarga

Berikut adalah contoh pusat perbelanjaan yang dibangun oleh PT Jaya Real Property, Tbk :



Gambar 2. 11 Mall Bintaro X-Change



Gambar 2. 12 Plaza Bintaro Jaya



Gambar 2. 13 Pasar Modern Bintaro

- **Rekreasi**

Setelah memperhatikan konsumsi orang dewasa, PT Jaya Real Property, Tbk kini memasuki pasar anak-anak dengan membuka sebuah tempat rekreasi dan juga tempat arena untuk melakukan aktivitas olahraga. Salah satunya adalah Ice Rink yaitu ice skating indoor terbesar se-Indonesia yang berada di dalam Mall Bintaro X-Change milik PT Jaya Real Property, Tbk. Dengan adanya area rekreasi, perusahaan menghadirkan kesenangan serta petualangan yang dapat dinikmati bersama dengan keluarga.

Contoh tempat rekreasi yang telah dibangun oleh PT Jaya Real Property, Tbk adalah :



Gambar 2. 14 Ice Skatting Bintaro X-Change



Gambar 2. 15 Spalsh Waterpark