

BAB II

TINJAUAN UMUM

2.1 Sejarah PT MARGA PERMATA BUMI

PT MARGA PERMATA BUMI merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang properti yang telah melakukan proyek pembangunan properti selama lebih dari 30 tahun dengan memproduksi ruko dan hunian dalam bentuk perumahan sederhana dan perumahan cluster. PT MARGA PERMATA BUMI didirikan oleh mantan Kepala Staff TNI Angkatan Udara ke-3 Marskal TNI (Purn.) Sri Mulyono Herlambang pada 16 Februari 1989 di Jakarta yang memiliki kantor pusat yang terletak di Wisma Daria Jakarta Selatan. PT MARGA PERMATA BUMI didirikan seiring dengan banyaknya permintaan rumah sederhana di daerah Tangerang dan bertujuan untuk berkontribusi terhadap perkembangan industri properti di Indonesia. Hal ini dibuktikan dengan beberapa proyek pembangunan PT MARGA PERMATA BUMI di daerah Tangerang yang dimulai sejak saat resmi berdiri hingga sekarang.

Berikut adalah sejarah singkat proyek yang telah dikerjakan oleh PTMARGA PERMATA BUMI dari awal berdiri sampai sekarang di daerah Tangerang :

Tabel 2.1 Sejarah Pembangunan Proyek PT MARGA PERMATA BUMI

Tahun	Proyek
1989	<ul style="list-style-type: none">Pada tahun 1989 PT MARGA PERMATA BUMI memulai bisnis properti dengan proyek Perumahan Pondok Benda indah tahap 1 yang berlokasi di Kel. Pondok Benda, Kec. Pamulang, Kota Tangerang
2010	<ul style="list-style-type: none">Pada tahun 2010 PT MARGA PERMATA BUMI memulai proyek ke 2 dengan proyek perumahan Taman Pondok Benda yang berlokasi di Kel. Pondok Benda, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan

2013	<ul style="list-style-type: none"> • Pada tahun 2013 PT MARGA PERMATA BUMI memulai proyek ke 3 dengan proyek perumahan wellington yang berlokasi di Kel. Benda Baru, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Pada tahun 2022 PT MARGA PERMATA BUMI memulai proyek ke 4 dengan proyek perumahan pondok benda indah tahap 2 yang berlokasi di Kel. Benda Baru, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan

2.2 Visi dan Misi PT MARGA PERMATA BUMI

Berikut ini adalah VISI dan MISI PT MARGA PERMATA BUMI adalah:

2.2.1 Visi

Dalam menjalankan usaha propertinya, PT MARGA PERMATA BUMI memiliki visi yaitu:

- a. Menunjang program pemerintah dalam hal penyediaan perumahan yang sehat, bersih, dan indah
- b. Membantu menanggulangi kepadatan penduduk di daerah perkotaan

2.2.2 Misi

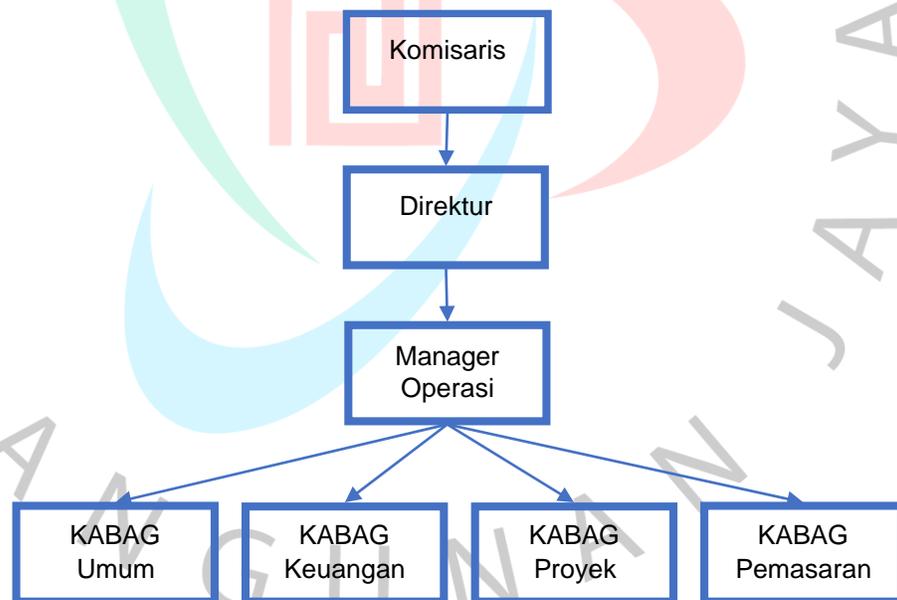
Berdasarkan visi yang disampaikan, untuk mencapai tujuan PT MARGA PERMATA BUMI memiliki misi yaitu

- a. memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap perumahan yang sehat dengan harga jual terjangkau
- b. membantu kelancaran pembangunan dan meningkatkan pendapatan pemerintah daerah
- c. memenuhi permintaan pasar yang tinggi untuk perumahan menengah kebawah

2.3 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi merupakan kerangka kerja dan dengan kerangka kerja tersebut tugas–tugas pekerjaan dapat dibagikan, di kelompokkan, dan dikoordinasikan secara formal (Robbins and Coulter (2007:284)). Pengusunan Struktur organisasi perusahaan dilakukan berdasarkan dengan adanya pertimbangan dan perencanaan dikarenakan setiap anggota didalam perusahaan memiliki karakteristik, spesialisasi dan tanggung jawab yang berbeda dalam setiap divisi perusahaan. Struktur organisasi perusahaan PT Marga Permata Bumi terdiri dari komisaris, direktur, dan manager operasi yang terdiri dari manager umum, manager keuangan, manager proyek, dan manager pemasaran.

Berikut ini adalah penjelasan mengenai pekerjaan dan tugas masing-masing dari setiap struktur organisasi PT MARGA PERMATA BUMI yang diperoleh praktikan selama menjalankan kerja profesi pada tanggal 15 Juli sampai 15 Oktober



Gambar 2. 1 Struktur Organisasi Perusahaan PT Marga Permata Bumi

Sumber : Data Yang Diperoleh Dari Internal Perusahaan

2.3.1 Komisaris

Komisaris

PT MARGA PERMATA BUMI merupakan perusahaan yang menempatkan komisaris dalam struktur tertinggi dalam perusahaan. Tugas atau pekerjaan dari komisaris dalam suatu perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. Komisaris dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk melakukan pengawasan terhadap kegiatan yang dilakukan perusahaan serta memberikan nasihat
- b. komisaris dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan rencana jangka panjang dan rencana kerja dan anggaran perusahaan
- c. komisaris dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk melakukan evaluasi terhadap kinerja direksi
- d. komisars dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk melakukan pengkajian terhadap sistem manajemen perusahaan

Selain dari tugas dan pekerjaan, seorang komisaris juga memiliki kewajiban yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:

- a. Komisaris dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pengawasan terhadap kepengurusan dalam perusahaan yang dipimpin termasuk melakukan pengawasan atas pelaksanaan rencana kerja dan anggaran perusahaan, perbaikan anggaran dasar perusahaan, dan menilai kinerja direksi.
- b. Komisaris dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat mengikuti perkembangan kegiatan yang dilakukan perusahaan dan memberikan saran terhadap Langkah yang akan diambil untuk melakukan perbaikan jika perusahaan yang dipimpin mengalami kemunduran.

- c. Komisaris dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan penelitian terhadap laporan berkala dan laporan tahunan yang disiapkan oleh direksi serta menandatangani laporan tahunan
- d. komisaris dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat memastikan perusahaan yang dipimpin sudah memnuhi segala ketentuan dan peraturan yang berlaku

2.3.2 Direktur

Direktur

Kemudian PT MARGA PERMATA BUMI menempatkan direktur dalam struktur tertinggi kedua dalam perusahaan. Tugas atau pekerjaan dari direktur dalam suatu perusahaan adalah sebagai berikut:

- a. Direktur dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat memimpin dan dapat mengurus perusahaan sesuai dengan kepentingan dan tujuan perusahaan
- b. direktur dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat menguasai, memelihara, dan mengurus karyawan
- c. direktur dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat mengatur pola dalam pembagian tugas kepada karyawannya

Selain dari tugas dan pekerjaan, seorang direktur juga memiliki kewajiban yang harus di lakukan yaitu sebagai berikut:

- a. direktur dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat mengusahakan dan menjamin kegiatan dan usaha perusahaan terlaksana deduai dengan tujuan dan maksud dari perusahaan
- b. direktur dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan penyusunan terhadap rencana dalam melakukan pengembangan perusahaan, rencana kerja perusahaan, anggaran

- tahunan perusahaan, dan rencana yang berhubungan dengan pelaksanaan dan kegiatan perusahaan
- c. direktur dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan penyusunan terhadap rencana jangka panjang perusahaan dan rencana kerja dan anggaran perusahaan yang merupakan rancangan strategis perusahaan yang dilakukan untuk mencapai tujuan perusahaan
 - d. direktur dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pemeliharaan terhadap pembukuan dan administrasi perusahaan sesuai dengan ketentuan perusahaan yang berlaku
 - e. direktur dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pembuatan laporan tahunan sesuai peraturan yang berlaku
 - f. direktur dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat memberikan laporan berkala sesuai dengan cara dan waktu dengan ketentuan perusahaan yang berlaku

2.3.3 Manager Operasi

Manager
Operasi

Kemudian PT MARGA PERMATA BUMI menempatkan manajer operasi dalam struktur tertinggi ketiga dalam perusahaan. Tugas atau pekerjaan manajer operasi adalah sebagai berikut:

- a. manager operasi dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat mengkoordinasikan dan mengendalikan aktifitas produksi perusahaan dan distribusi unit operasional perusahaan
- b. manager operasi dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat berperan aktif dalam melakukan perencanaan dan koordinasi dalam

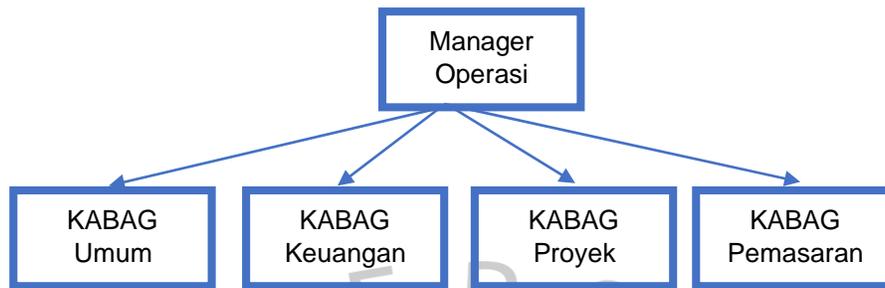
melakukan penyusunan anggaran disetiap unit operasional perusahaan secara terukur

- c. manager operasi dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat mengkoordinasikan dan mengontrol setiap pelaksanaan sistem dan prosedur yang berkaitan dengan proses produksi dan distribusi perusahaan
- d. manager operasi dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan Analisa dalam proses bisnis secara detail dalam bidang produksi dan distribusi dalam unit operasional
- e. manager operasi dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk melakukan evaluasi dan memberikan pelatihan untuk melakukan proses produksi dan distribusi perusahaan

Selain dari tugas dan pekerjaan, seorang manager operasi memiliki kewajiban yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:

- a. manager operasi dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pengkoordinasian dan pengendalian terhadap aktivitas produksi dan distribusi unit operasional perusahaan
- b. manager operasi dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat mewakili manajemen dalam melakukan komunikasi yang konstruktif yang berkaitan dengan aktivitas produksi dan distribusi unit operasional perusahaan.
- c. Manager operasi dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pengawasan terhadap penerimaan atau pembayaran piutang hasil penjualan perusahaan
- d. manajer operasi dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan evaluasi terhadap laporan operasional dan SOP

Selanjutnya terdapat beberapa divisi pada PT MARGA PERMATA BUMI yang dibawah oleh manajer operasi yang dapat dilihat dari tabel sebagai berikut:



Gambar 2. 2 Divisi yang Membawahi Manajer Operasi

Sumber: Data yang Diperoleh Dari Internal Perusahaan

2.3.4 Manager Umum



- Dalam suatu perusahaan manager Umum merupakan manager yang dibawah oleh manager operasi yang memiliki tugas atau pekerjaan yaitu sebagai berikut
 - a. manager umum dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan perencanaan mengenai pekerjaan setiap divisi perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan
 - b. manager umum dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan pengaturan dan pengelolaan terhadap setiap divisi agar sejalan dengan tujuan organisasi
 - c. manager umum suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap setiap divisi untuk memastikan agar setiap proses yang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana perusahaan
 - d. manager umum suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan evaluasi yang berkaitan dengan penilaian terhadap proses dan hasil kinerja perusahaan apakah memenuhi target atau tidak memenuhi target.

Selain dari tugas dan pekerjaan, seorang manager umum memiliki kewajiban yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:

- a. manager umum dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan kegiatan sebagai mediator dan penghubung komunikasi antara karyawan dan perusahaan
- b. manager umum dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pengambilan keputusan utama dengan berdasarkan pada pengalaman, pengetahuan, dan kompetensi
- c. manager umum dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pemecahan masalah yang terjadi didalam divisi yang dipimpin dari masalah yang menyangkut proses kerja hingga konflik antar anggota divisi
- d. manager umum dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat membangun tim yang produktif dengan mempengaruhi kepuasan karyawan yang merupakan kunci produktifitas perusahaan

2.3.5 Manager Keuangan

KABAG
Keuangan

Dalam suatu perusahaan, manager keuangan merupakan bagian yang membawahi manager operasi yang memiliki tugas atau pekerjaan yaitu sebagai berikut:

- a. manager keuangan suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan kerja sama dengan manager lainnya untuk merencanakan perencanaan umum keuangan perusahaan

- b. manager keuangan dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat menjalankan dan mengoprasikan roda kehidupan perusahaan seefektif mungkin dengan bekerja sama dengan manager lain
- c. manager keuangan dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan pengambilan keputusan penting dalam hal investasi dan berbagai pembiayaan.
- d. manager keuangan perusahaan memiliki tugas untuk menghubungkan perusahaan dengan pasar keuangan.

Selain dari tugas atau pekerjaan, seorang manager keuangan memiliki kewajiban yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:

- a. manager keuangan dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pengkoordinasian dan pengontrolan terhadap rancangan, laporan, serta pembayaran perusahaan secara efisien, akurat, tepat waktu, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku
- b. manager keuangan dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pengkoordinasian terhadap penyusunan anggaran perusahaan serta melakukan pengontrolan terhadap penggunaan dana tersebut
- c. manager keuangan dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan pengelolaan terhadap fungsi akuntansi dalam memproses data dan informasi keuangan untuk dapat membuat laporan keuangan yang dibutuhkan perusahaan secara akurat
- d. manager keuangan dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan perencanaan dan pengkoordinasian terhadap pengembangan sistem dan prosedur keuangan perusahaan
- e. manager keuangan dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan perencanaan, pengkoordinasian, dan pengontrolan terhadap arus kas perusahaan terutama dalam pengelolaan hutang dan piutang

2.3.6 Manajer Proyek

KABAG
Proyek

Dalam suatu perusahaan Manajer Proyek merupakan bagian yang membawahi manajer operasi yang memiliki pekerjaan yaitu sebagai berikut:

- a. manajer proyek dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan pembuatan rencana dari proyek yang akan dikerjakan secara rinci mulai dari penentuan rencana anggaran biaya, timeline, sumber daya, hingga tujuan akhir yang harus dicapai.
- b. manajer proyek dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan pembentukan unit tugas untuk membantunya dalam mengerjakan suatu proyek serta dapat membuat jadwal dengan terampil sehingga pekerjaan tidak dilakukan tumpang tindih.
- c. manajer proyek dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan kalkulasi anggaran suatu proyek dengan tepat dan sesuai kebutuhan
- d. manajer proyek dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan monitoring atau pengawasan terhadap perkembangan suatu proyek agar seluruh aspek berjalan sesuai dengan rencana awal.

Selain tugas atau pekerjaan, seorang manajer proyek juga memiliki kewajiban yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:

- a. menejer proyek dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat melakukan komunikasi dengan anggota tim dan juga klien proyek untuk bisa menyampaikan visi, tujuan, ide untuk dapat menyukseskan sebuah proyek
- b. manajer proyek dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat memimpin anggota tim dalam mengerjakan tugas – tugas yang

- c. harus diselesaikan dan memotivasi anggota tim agar dapat menyelesaikan proyek sesuai target
- d. manajer proyek dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk dapat menentukan batas waktu pembuatan proyek dengan pertimbangan yang matang sehingga proyek yang di kerjakan dapat di selesaikan tepat waktu

2.3.7 Manajer Pemasaran

KABAG
Pemasaran

Dalam suatu perusahaan manajer Pemasaran merupakan bagian yang membawahi manajemen operasional yang memiliki tugas atau pekerjaan yaitu sebagai berikut:

- a. manajer pemasaran dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan identifikasi, pengembangan, dan evaluasi terhadap strategi marketing yang sudah dijalankan tim marketing
- b. manajer pemasaran dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan pembuatan rumusan, kebijakan, dan koordinasi terhadap hal yang berkaitan dengan kegiatan pemasaran
- c. manajer pemasaran dalam suatu perusahaan memiliki tugas untuk dapat melakukan penyusunan strategi harga penjualan yang sesuai dengan kebutuhan pasar dan tujuan promosi.

Selain tugas atau pekerjaan, manajer pemasaran juga memiliki kewajiban yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:

- a. manajer pemasaran dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab atas perencanaan dan strategi pemasaran yang sudah diformulasikan
- b. manajer pemasaran dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk memastikan kinerja divisi pemasaran berjalan efektif dan efisien sesuai dengan tujuan dan target pemasaran

- c. manajer pemasaran dalam suatu perusahaan memiliki kewajiban untuk menjaga ketertiban dan kedisiplinan terhadap kinerja divisi pemasaran sesuai dengan aturan yang berlaku.

2.4 Kegiatan Umum Perusahaan

Kegiatan PT Marga Permata Bumi proyek wellington dimulai pukul 08.00 dan berakhir pukul 17.00. Dalam garis besar, kegiatan PT Marga Permata Bumi proyek Wellington adalah untuk memastikan pelaksanaan proyek dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan perusahaan dengan lancar serta membuat laporan kegiatan proyek yang bersifat umum secara berkala. PT Marga Permata Bumi terdiri dari 4 divisi, pertama divisi umum, kedua divisi keuangan, ketiga divisi proyek, dan keempat divisi pemasaran. Karena Keterbatasan Informasi pada saat melakukan kegiatan Kerja Profesi dan Praktikan bekerja pada divisi pemasaran, Praktikan hanya dapat memaparkan kegiatan umum pada divisi pemasaran yaitu sebagai berikut:

Tabel 2.2 Kegiatan Umum Divisi Pemasaran

No	Uraian pekerjaan
1	Melakukan kegiatan pemasaran online
2	berkomunikasi dengan konsumen mengenai proyek rumah yang sedang dikerjakan
3	Melakukan komunikasi dua arah dengan calon konsumen
4	menghitung KPR sesuai dengan harga rumah dan suku bunga bank
5	Mengambil foto dan vidio untuk kegiatan pemasaran online
6	berkomunikasi dengan kontraktor pembuat rumah mengenai proyek yang sedang dikerjakan

