

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan

PT Jaya Real Property didirikan pada 25 Mei 1979 oleh Bapak Dr. Ir. Ciputra dan memulai pengembangan karir pada bidang usaha properti mulai tahun 1980 dengan Candra Ciputra sebagai Presiden Komersaris saat ini. PT Jaya Real Property berlokasi di Jl Boulevard Bintaro Jaya Blok CE/A No. 1, CBD Emerald, Tangerang Selatan. PT Jaya Real Property, Tbk diciptakan untuk mengembangkan kawasan perumahan dan pengelolaan usaha yang berkaitan dengan *Real Estate*, pembebasan tanah, kawasan komersial, dan melakukan beberapa investasi pada anak usaha. PT Jaya Real Property memiliki misi mencapai pertumbuhan

- industry *Real Estate* yang memiliki pendapatan diatas rata rata dengan produk yang bermutu dan pelayanan hingga dapat memberikan kepuasan terhadap konsumen. Hal tersebut akan dicapai dengan membentuk sumber daya manusia yang berkualitas dengan tingkat produktifitas yang tinggi dengan tetap mengedepankan aspek kepedulian sosial dan lingkungan pada tiap proyek yang dikerjakan.

Beberapa Kawasan proyek PT Jaya Real Property yang telah berhasil berkembang adalah Graha Raya, Serpong Jaya, Kemang Jaya, Bintaro Plaza, Bintaro Jaya Exchange dan lain lain. Dengan berdirinya Mall yang ada pada Kawasan bintaro, membangun Kawasan tersebut menjadi lebih aktif dan dapat memenuhi kebutuhan hidup masyarakat terutama bagi penduduk Bintaro. Selain karena manfaatnya untuk memenuhi kebutuhan sosial, kesuksesan desain bangunan Mall juga berpengaruh dalam menarik konsumen untuk menjadikan tempat tersebut sebagai pusat rekreasi dan perbelanjaan. Kawasan Bintaro Jaya juga di lengkapi oleh akses yang dapat memudahkan Masyarakat yang tinggal di Kawasan bintaro dalam berpergian berupa moda transportasi yang sudah terintegrasi atau dapat disebut *Transit Oriented Development (TOD)*.

Fasilitas transportasi umum yang melingkupi *Transit Oriented Development* ini adalah dua *commuter line* yang tersedia di Bintaro yaitu

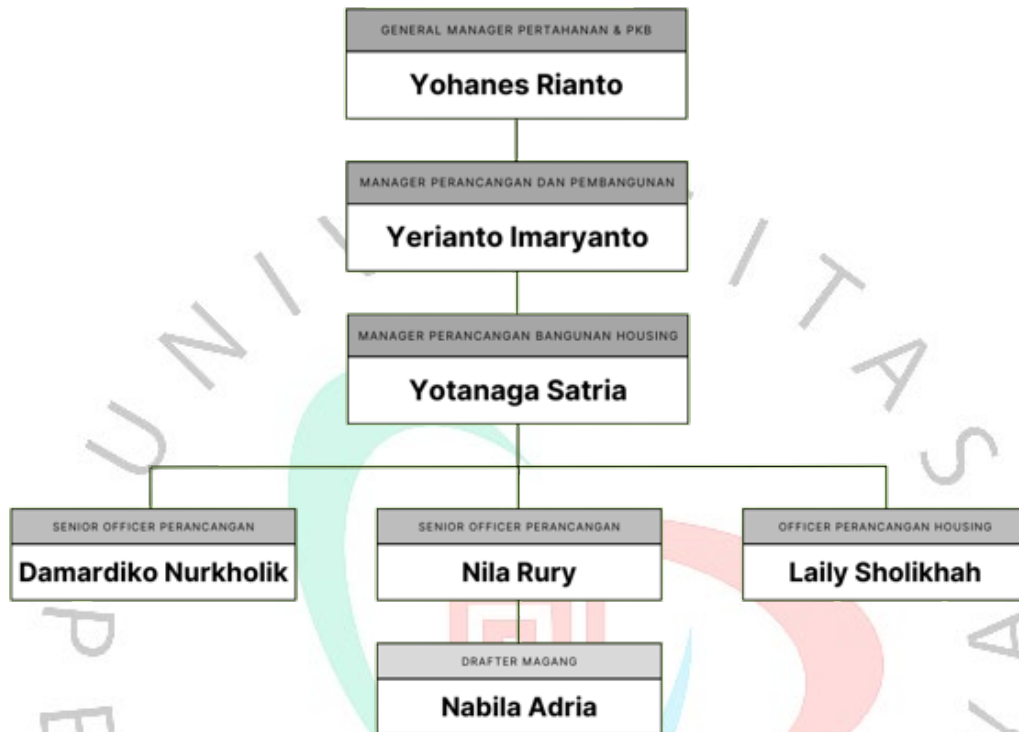
Stasiun Pondok Ranji dan Stasiun Sudimara. Stasiun tersebut terintegrasi dengan intermoda Bintaro Jaya yaitu Intrans. Intrans merupakan transportasi umum berupa bus gratis yang hanya berada di Kawasan Bintaro dan dapat diakses rutanya melalui Bintaro 360 Livin. Terdapat banyak titik halte yang menghubungkan antara satu tempat dengan tempat lainnya dengan radius sekitar 2 Km hingga 8 Km yang akan di lewati oleh intermoda Intrans dan bus lainnya seperti RoyalTrans. Adanya fasilitas Intrans membuat masyarakat yang tinggal di cluster bintaro dan sekitarnya dapat berpergian dengan mudah juga dapat menjadi kelebihan fasilitas yang mendukung produk property *Real Estate* yang di pasarkan oleh PT Jaya Real Property lebih unggul dari kompetitor property lainnya.

2.2 Struktur Organisasi

PT Jaya Real Property memiliki banyak divisi yang bertajuk pada pengembangan *Real Estate*, salah satu divisinya adalah unit Pengembangan dan Perencanaan. Unit ini dipimpin oleh Bapak Yerianto Imaryanto selaku Manager Perancangan dan Pembangunan. Pada unit Perancangan dan Pengembangan terdapat banyak sub-divisinya, seperti divisi struktur, divisi keuangan, dan perumahan (*housing*). Pada kesempatan kali ini, praktikan berkesempatan untuk melakukan kerja profesi pada sub divisi perumahan (*housing*). Sub Divisi ini dipimpin oleh Bapak Yotanaga Satria selaku Manager Perancangan Bangunan *Housing*. Bapak Yotanaga Satria memiliki tim perancangan perumahan (*housing*) yang terdiri dari tiga karyawan, yaitu Bapak Damardiko Nurkholik, Ibu Nila Rury, dan Ibu Laily Sholikhah.

Praktikan diarahkan untuk bergabung dengan Ibu Nila Rury selaku *Senior officer* Perancangan *Housing* oleh Ibu Faridha selaku HRD PT Jaya Real Property. Bagian perancangan *housing* merupakan tim yang bergerak pada bidang pembangunan rumah dalam suatu cluster. Cluster yang dibangun di Kawasan bintaro bertujuan untuk membangun Kawasan Bintaro yang lebih tertata lagi dengan kualitas rumah menengah ke atas dan memiliki target marketing yang berbeda pada tiap proyek *Real Estatenya*. Berikut merupakan lampiran struktur organisasi yang dimulai

dari General Manager hingga drafter magang / *internship* yang dijalani oleh praktikan.



Gambar 2. 1 Struktur organisasi

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Kegiatan umum yang dilakukan PT Jaya Real Property, Tbk adalah merencanakan pembangunan rumah atau bangunan komersial lainnya berskala besar. Pengembangan *Real Estate* yang dilakukan PT Jaya Real Property selama praktikan magang diantaranya adalah Cluster Navia, Cluster Dharmawangsa, Cluster Azzura, Cluster Imperial Jade, Cluster Neo Spring. Kegiatan perancangan diawali oleh mengelompokkan kebutuhan ruang dalam tempat tinggal tersebut berdasarkan tipe dan kelas cluster. Biasanya, terdapat 3 tipe rumah dalam satu cluster yang dibedakan berdasarkan ukuran dan harga rumah serta terdapat tambahan tipe varian yaitu tipe sudut yang mana tipe ini merupakan 'rumah pojok' sehingga

memiliki perbedaan luasan rumah dan tampak bangunan dari rumah tipe standar.

Setelah menentukan kebutuhan, diperlukan beberapa studi preseden fasad rumah sebagai sumber inspirasi desain dan mencocokkan desain tersebut dengan lingkungan sekitar, kebutuhan ruang, dan estetika desainnya yang menyesuaikan budget penjualan produk *Real Estate* berupa rumah ini. Ketika telah selesai menentukan studi preseden sebagai sumber inspirasi dalam membuat konsep, tahap selanjutnya adalah pembuatan denah. Denah ini dibuat berdasarkan kebutuhan tiap rumah, tiap tipenya memiliki spesifikasi yang berbeda beda. Biasanya untuk tipe terkecil, diperuntukan bagi dua hingga empat penghuni karena hanya memiliki dua kamar namun pada tipe tertinggi biasanya dapat dihuni oleh empat atau lebih dari lima orang karena memiliki 3 kamar keluarga dan satu kamar pembantu.

Setelah denah selesai, akan di lakukan perhitungan luasan ruang yang terbangun oleh konstruksi untuk melihat luas bangunan dan menentukan nilai jual bangunan. Apabila perhitungan telah memenuhi standar review oleh tim konsultan, maka dilakukan pembuatan gambar 3D untuk menerapkan konsep yang telah di tentukan berdasarkan kebutuhan dan studi presedennya.