

BAB II

TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

2.1 Sejarah Perusahaan



Gambar 2.1 Gedung Pasar Modern Graha Raya

Sumber: *Graharaya.com*

PT Sumber Jaya Kelola Indonesia merupakan salah satu perusahaan yang didirikan pada tahun 2009 oleh pengelola *property* dan pusat perbelanjaan. Perusahaan ini didirikan oleh induk perusahaan yang sama dengan induk perusahaan PT Jaya Real Property Tbk, yaitu perusahaan induk PT Pembangunan Jaya. Oleh karena itu, pengelola dan pengendalian dari Perusahaan PT Sumber Jaya Kelola Indonesia dengan PT Real Property memiliki pemegang kendali yang sama yaitu PT Pembangunan Jaya Tbk. Tujuan didirikannya Perusahaan tersebut untuk menunjang segala aktivitas kegiatan operasional PT Jaya Real Property Tbk.

PT Jaya Real Property mempunyai jajaran penting di belakangnya yang berjasa dalam mendirikan perusahaan tersebut hingga memasuki masa jaya dan sukses sampai saat ini. Perusahaan ini telah didirikan pada 25 Mei 1979 dengan nama PT Bintaro Raya. Usaha bisnis yang dijalankan perusahaan mencakup

pengembangan kota (*urban development*) yang meliputi berbagai pengembangan kawasan perumahan, industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, serta menyediakan jasa-jasa pendukung lainnya. Memiliki sosok pendiri dan pengaruh dalam berdirinya PT Jaya Real Property Tbk yaitu adanya dewan komisaris yang terdiri dari Bapak Candra Ciputra selaku komisaris utama, Ir Vivian Setjakusuma sebagai komisaris, dan Ir. Eddy Sustisna, MBA selaku komisaris *independent*. Perusahaan tersebut memiliki direksi yaitu Trisna Muliadi sebagai direktur utama, Ir. Kristanto, M.M dan Yohanes Henky Wijaya selaku wakil direktur utama, Drs, Swandayani, dan Djuniardi Christanto sebagai direktur (Kartika, 2022)

Perusahaan ini turut serta melaksanakan strategi investasi baik langsung maupun secara tidak langsung terhadap anak perusahaan maupun dengan pihak-pihak lain. Keegiatannya meliputi pembangunan berkelanjutan, pembebasan tanah, pengembangan perumahan, dan penyewaan *trade centre* diantaranya proyek Bintaro Jaya, Pasar Modern, *Fresh Market* Bintaro, dan Pengelola Kawasan Bintaro. Dalam pengelolaan *property* yang dimiliki PT Jaya Real Property, perusahaan ini mendirikan sebuah badan usaha yang dibentuk dengan tujuan untuk membantu dalam pengelolaan *property* yang didirikan PT Jaya Real Property yaitu PT Sumber Jaya Kelola Indonesia yang menjadi badan usaha pengelolaan yang dibentuk oleh perusahaan tersebut. Salah satu asset perusahaan ini yang dikelola oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia yaitu Pasar Modern Graha Raya.

Pasar Modern Graha Raya resmi dibuka pada tanggal 3 Agustus 2019 dan telah beroperasi, untuk alamat Pasar Modern Graha Raya Jl. Boulevard Graha Raya, RT.002/RW.010, Sudimara Pinang, Kec. Pinang, Kota Tangerang, Banten 15144. Pasar Modern Graha Raya terletak di Jalan Boulevard Graha Raya yang strategis dan dikelilingi oleh berbagai perumahan *cluster* Graha Raya, seperti perumahan Venice, Melia, Anggrek loka, Fedora, Fortune dan perumahan lainnya. Sehingga memiliki potensi untuk menggait atau meningkatkan potensi bisnis yang berkembang dan cukup tinggi. Pasar Modern Graha Raya memiliki asset 33 unit ruko, 216 unit kios, dan 144 lapak yang dapat dijadikan tempat berjualan berbagai kebutuhan sehari-hari dan berbagai peralatan rumah tangga yang lengkap dan terjamin kualitasnya. Fasilitas

tambahan yang diberikan oleh Pasar Modern Graha Raya guna meningkatkan kenyamanan pengunjung yaitu *ATM Center*, musholla, toilet umum, dan kawasan parkir yang luas. Selain itu, Pasar ini juga menawarkan berbagai kebutuhan sehari-hari dan peralatan rumah tangga berkualitas dan memberikan suasana yang nyaman, Pasar Modern Graha Raya memberikan berbagai program promo yang menarik setiap harinya diantaranya berbelanja hemat, *gift* souvenir, *cashback*, hingga *grandprize*. Pasar Modern Graha Raya ingin menciptakan suasana berbelanja lebih dekat antara pengunjung dan pihak penjual dengan suasana yang lebih *modern* dan nyaman. Tujuan utama yaitu mendukung kegiatan UMKM yang ada di Kawasan Graha Raya (JRP, 2020).

2.1.1 Visi & Misi PT Sumber Jaya Kelola Indonesia

Dalam Pembangunan suatu Perusahaan atau organisasi tentu di dasari dengan adanya sebuah visi dan misi yang ingin dicapai perusahaan. Hal tersebut dirumuskan dalam visi dan misi PT Sumber Jaya Kelola Indonesia sebagai berikut (JRP, 2020) :

a. Visi

“Menjadi salah satu pengembang dan pengelola *property* terbaik di Indonesia”

b. Misi

- 1) Mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata pertumbuhan industri *real estate* dan *property* di Indonesia
- 2) Memberi produk dan pelayanan yang bermutu yang memuaskan konsumen
- 3) Membangun sumber daya manusia yang berkualitas dan
- 4) Mengoptimalkan produktivitas seluruh sumber daya yang dimiliki demi manfaat konsumen, pemegang saham, dan karyawan.
- 5) Peduli pada aspek sosial dan lingkungan di setiap unit usaha.

2.1.2 Prestasi Perusahaan

Berdirinya PT Sumber Jaya Kelola Indonesia hingga saat ini mendapatkan berbagai prestasi yang telah diraih oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia bersama dengan PT Jaya Real Property Tbk, yaitu:

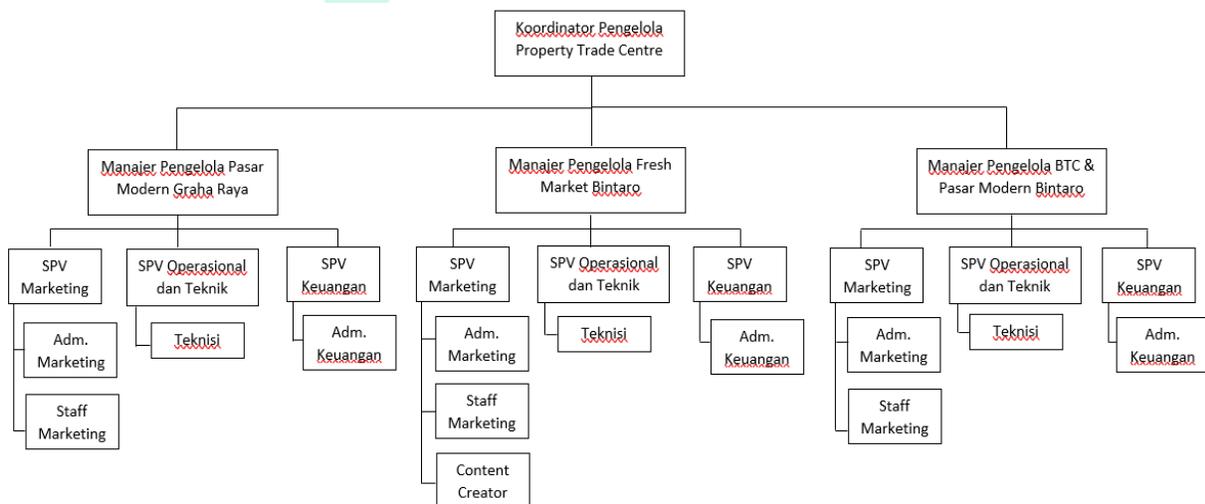
- 1) PropertyGuru – Indonesia *Property Awards 2021: Best Retail Architectural Design* Bintaro Jaya Xchange 2 by Lead8.
- 2) *Economic Review Award 2021: 4th The Best Informative Website Listed Company – Property Real Estate Category, Real Estate Developer Sector*
- 3) BCI Asia Awards 2020/2021 Indonesia: BCI Asia Top 10 Developers 2021
- 4) *Economic Review Award 2021: 1st The Best Indonesia Enterprises Risk Management Award – IV – 2021 Property & Real Estate Company Category Real Estate Managers & Developers Sector.*
- 5) *Economic Review Award 2021: ‘The Big 8’ Public Companies for Property & Real Estate Sector*
- 6) *Bisnis Indonesia Award 2020: Best Public Company Category Resilience in Pandemic, in the Property and Real Estate Sector.*

2.1.3 Pembinaan SDM (Sumber Daya Manusia)

Dalam menjalankan sebuah perusahaan atau terbentuknya organisasi, pembinaan SDM merupakan salah satu faktor yang memiliki dampak untuk sebuah kesuksesan suatu organisasi atau perusahaan. Oleh karena itu, PT Sumber Jaya Kelola Indonesia mengimplementasikan hal tersebut kepada seluruh karyawannya yang bertujuan untuk meningkatkan dan mengembangkan kualitas *skill* yang dimiliki karyawan dalam bentuk *soft skill* atau *hard skill*. SDM yang akan dilakukan perusahaan ini, agar dapat mengembangkan kualitas SDMnya dengan bentuk kegiatan seperti seminar, *workshop*, dan lain-lain. Berikut merupakan beberapa jenis pelatihan yang dilakukan oleh PT Sumber Jaya Kelola Indonesia (JRP AR, 2020):

- 1) Kepemimpinan (*Leadership*)
- 2) *Business/Managerial Skills*
- 3) Kemampuan Teknis (*Technical Skills*)
- 4) Kemampuan Berkomunikasi
- 5) Penyelesaian Masalah dan Pengambilan Keputusan
- 6) Manajemen Tingkat Lanjut
- 7) Perbaikan Bekelanjutan
- 8) Orientasi Bisnis

2.2 Struktur Organisasi



Gambar 2.2 Struktur Organisasi PT Sumber Jaya Kelola Indonesia Unit Trade Centre
Sumber: Dokumen HRD JRP, 2023

Dalam sebuah organisasi atau perusahaan terdapat struktur organisasi yang mendukung untuk mengetahui berbagai jajaran hierarki jabatan yang ada pada organisasi atau perusahaan tersebut. Perusahaan PT Sumber Jaya Kelola Indonesia memiliki bagan yang dibentuk berdasarkan unit *property* yang dibentuk oleh perusahaan. Guna bagan ini untuk menunjukkan berbagai informasi yang dijalankan dalam roda bisnis di PT Sumber Jaya Kelola Indonesia. Berikut adalah bagan

organisasi yang praktikan lampirkan pada unit pengelola *Property Trade Centre* yang mengelola tiga unit usaha *property* yang berpusat pada PT Jaya *Real Property*. Berikut adalah penjelasan dari setiap jabatan yang ada pada unit Pengelola *Trade Centre*:

- a. Koordinator Pengelola *Trade Centre*: pada jabatan ini, memiliki jabatan untuk bertanggung jawab, mengawasi, melakukan pembinaan, pemeliharaan dan berkoordinasi dengan seluruh manajer pada seluruh aset *property* yang berada di bawah naungan unit Pengelola *Trade Centre*.
- b. Manajer Pengelola: pada jabatan ini memiliki tugas untuk mengawasi, bertanggung jawab, dan *maintenance* seluruh kegiatan yang berjalan pada pengelolaan dan karyawan pada setiap sub unit Pengelola *Trade Centre*.
- c. *Supervisor* Keuangan: jabatan ini memiliki tugas untuk bertanggung jawab atas peputaran keuangan, laporan keuangan, piutang, laba rugi pada setiap sub unit yang dinaungi Pengelola *Trade Centre*.
- d. Administrasi Keuangan: jabatan ini bertugas untuk membuat *invoice*, membuat panduan laporan keuangan sub unit, laporan laba, laporan piutang pada sub unit yang dinaungi.
- e. *Supervisor* teknik dan Operasional: pada jabatan ini bertugas untuk bertanggung jawab atas keamanan lingkungan, parkir kendaraan, listrik dan segala perbaikan asset yang ada pada sub unit yang dinaungi.
- f. Teknisi: jabatan ini bertugas untuk melakukan perbaikan seluruh aset properti seperti listrik, air, dan lain-lainnya pada unit yang dinaungi.
- g. *Supervisor Marketing*: jabatan ini bertugas untuk bertanggung jawab atas segala kegiatan pemasaran, kegiatan *tenant relations*, *fitting out/in*, media *relations*, dan media *promotion* pada sub unit yang di naungi Pengelola *Trade Centre*
- h. *Marketing* Administrasi: jabatan ini bertugas untuk membuat laporan kegiatan *marketing*, membuat laporan *accupancy*, laporan data pengunjung, *traffic* pengunjung, *traffic* kendaraan, dan mengurus absensi ruko, kios, dan lapak pada sub unit yang dinaungi Pengelola *Trade Centre*.

2.2.1 Struktur Divisi



Gambar 2.3 Struktur Divisi Marketing Pasar Modern Graha

Sumber: Dokumen HRD Pasar Modern Graha, 2023

Pada bagian divisi *Marketing*, praktikan memiliki tanggung jawab sebagai *Marketing Administrasi Intern* di unit pengelola Pasar Modern Graha Raya. Berikut penjelasan yang terkait dengan tugas masing-masing jabatan yang ada pada divisi *Marketing*:

- Marketing Supervisor*: jabatan ini bertugas untuk bertanggung jawab atas segala kegiatan pemasaran, kegiatan *tenant relations*, *fitting out/in*, *media relations*, dan *media promotion* pada sub unit yang dinaungi.
- Marketing Administration*: jabatan ini bertugas untuk membuat laporan kegiatan *marketing*, membuat laporan *occupancy*, laporan data pengunjung, *traffic* pengunjung, *traffic* kendaraan, dan mengurus absensi ruko, kios, dan lapak pada sub unit yang dinaungi.
- Content Creator*: jabatan ini bertugas untuk membuat *content plan*, membuat desain konten promosi yang akan di posting di sosial media yang dimiliki oleh Pasar Modern Graha Raya.

- d. *Marketing staff*: jabatan ini memiliki tugas untuk mempersiapkan segala bentuk promosi Pasar Modern Graha seperti membuat *event*, *media relations*, media promosi, dan melakukan kegiatan *product activity* yang akan dilaksanakan di Pasar Modern Graha Raya.

2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Kegiatan umum yang dilakukan oleh Pasar Modern Graha Raya yaitu berbagai kegiatan berniaga yang menyediakan variasi jenis komoditi yang diperjual belikan di Pasar Modern Graha Raya seperti telur, daging, ayam, ikan, sayur-sayuran, buah hingga sembako. Selain itu pasar ini tidak hanya menyediakan kegiatan berniaga saja, tetapi juga dapat dijadikan sebagai salah satu destinasi kuliner dan tempat berkumpul masyarakat Graha Raya dan sekitarnya. Hal ini dikarenakan Pasar Modern Graha Raya menyediakan berbagai jenis-jenis kafe dan restoran sebagai pilihan masyarakat sekitar untuk destinasi kuliner jenis makanan mulai dari makanan khas Indonesia hingga mancanegara. Kafe atau restoran yang tersedia di Pasar Modern Graha Raya merupakan pelaku UMKM. Destinasi kafe dan restoran juga memiliki jam oprasional pada malam hari sehingga masyarakat sekitar tidak perlu khawatir untuk datang karena pasar ini menyediakan berbagai kuliner malam yang dapat dikunjungi. Oleh karena itu, dengan adanya kegiatan di pasar memiliki keselarasan dengan tujuan didirikannya Pasar Modern Graha Raya yaitu sebagai salah satu pasar yang mendukung pemberdayaan UMKM (Usaha Mikro Kecil dan Menengah) dan menciptakan kawasan berniaga aman dan nyaman untuk masyarakat sekitar. Perusahaan ini mengelola komunikasi eksternal dan hubungan dengan pelanggan dengan memperhatikan kebutuhan pelanggan dan menanggapi isu-isu yang muncul. Kegiatan perusahaan dilakukan dengan penyusunan dan implementasi strategi bisnis yang menarik. Mencari kemitraan strategis untuk keberlangsungan *marketing* Pasar Modern Graha Raya. Pasar ini memberikan pelayanan pelanggan yang ramah dan informatif melalui petugas keamanan yang bekerja. Apabila pelanggan menanyakan mengenai suatu informasi, maka petugas keamanan pasar akan memberikan saran atau rekomendasi kepada pelanggan. (JRP AR, 2020).