

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

#### 2.1 Sejarah Perusahaan

##### 2.1.1 Waktu Berdiri dan Visi Misi Perusahaan

Jaya Real Property Tbk (JRPT) didirikan pada tanggal 25 Mei 1979 dan mulai menjalankan kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1980. Kantor pusat perusahaan Jaya Real Property Tbk terletak di CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Boulevard Bintaro Jaya, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten 15227, Indonesia.



**Gambar 2.1 Logo PT. Jaya Real Property, Tbk.**

Per tanggal 31 Agustus 2023, pemegang saham tertinggi Jaya Real Property Tbk yang mempunyai 5% saham atau lebih meliputi PT. Pembangunan Jaya (63,59%), BNP Paribas Singapore Branch Wealth Management (14,03%), dan saham treasury (5,71%). Saham milik PT. Pembangunan Jaya terbagi menjadi dua kepemilikan utama, yakni 38,80% dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan 61,20% dimiliki oleh investor swasta.

Ruang lingkup JRPT dalam *urban development* (pengembangan kota) sendiri terbagi menjadi 2 bagian menurut anggaran dasar perusahaan. Pertama ialah pembangunan yang meliputi *real estate* dan konstruksi, selanjutnya adalah pengembangan di bidang jasa yang meliputi pengelolaan air dan limbah, hiburan dan rekreasi, kehutanan, perikanan dan kelautan, pergudangan dan pengangkutan, penyediaan akomodasi, dan lain-lain.

PT. Jaya Real Property, Tbk memiliki fokus utama dalam mengelola dan mengembangkan proyek properti dan perumahan. Kegiatannya

mencakup berbagai aspek, seperti pengembangan real estate, konstruksi pusat perbelanjaan, pembebasan tanah, dan investasi pada entitas anak perusahaan. Beberapa proyek yang menjadi bagian dari portofolio perusahaan termasuk Bintaro Jaya, Graha Raya, Pengelola Kawasan Bintaro, Bintaro Trade Centre, Bintaro Jaya Xchange, Fresh Market & BX Rink, Serpong Jaya, Pasar Slipi Jaya, Pasar Senen III, Jaya Imperial Park, Pasar Senen V & Senen IV, Perhotelan, Pusat Grosir Senen Jaya, serta keterlibatan dalam berbagai asosiasi.

Pada tanggal 2 Juni 1994, Jaya Real Property Tbk (JRPT) memperoleh persetujuan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) untuk melaksanakan Penawaran Umum Perdana Saham JRPT (IPO) kepada masyarakat sejumlah 35.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham, dijual dengan harga penawaran Rp5.200,- per saham. Saham-saham ini secara resmi terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 29 Juni 1994.

Visi dan Misi yang telah dibentuk oleh PT. Jaya Real Property, Tbk adalah sebagai berikut:

**Visi PT. Jaya Real Property, Tbk:**

Menjadi salah satu *developer* properti dan real estate terkemuka di Indonesia dalam aspek pengembangan dan manajemen.

**Misi PT. Jaya Real Property, Tbk:**

1. Mencapai peningkatan pendapatan yang melampaui pertumbuhan rata-rata industri properti dan *real estate* di Indonesia.
2. Menyajikan standar kualitas tinggi dalam layanan dan produk untuk memberikan kepuasan kepada konsumen.
3. Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia dengan menciptakan iklim kerja yang baik demi mencapai kinerja yang tinggi
4. Meningkatkan secara maksimal seluruh aset sumber daya yang dimiliki untuk keuntungan konsumen, pemegang saham, dan karyawan
5. Membangun kepedulian pada seluruh aspek lingkungan dan sosial di seluruh unit usaha

### 2.1.2 Silk Town Condominium Graha Raya

Proyek pengembangan Silktown Condominium mencakup fungsi campuran dan berdiri di atas lahan seluas lebih dari 12 hektar, terletak kurang dari 1 kilometer dari Pusat Bisnis Central Alam Sutera. Proses pembangunan SilkTown Condominium dimulai pada tahun 2016 dan selesai di tahun 2019. Kawasan Silk Town terletak di Jalan Boulevard Silk Town No.7, Pd. Jagung Timur, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten. Hunian yang dikembangkan oleh PT. Jaya Real Property akan melibatkan sejumlah menara tinggi dalam pengembangannya, termasuk Condominium dan Office Tower, unit SOHO dan Shopping Arcade, serta berbagai zona komersial lainnya.

Sebagai pengembang terpercaya, SilkTown Condominium BSD memiliki lokasi yang strategis, berdekatan dengan berbagai pusat perbelanjaan seperti Living World Mall, Flavor Bliss, IKEA, Mall @ Alam Sutera, Transmart Graha Raya, dan Giant. Rumah Sakit OMNI juga tersedia sebagai fasilitas kesehatan terdekat. Fasilitas pendidikan seperti Binus University, Sekolah St. Laurensia, Universitas Bunda Mulia, dan Swiss-German University dapat dijangkau dengan mudah dari lokasi Silk Town. SilkTown memberikan kenyamanan akses tol dan transportasi yang mudah, yaitu akses tol Alam Sutera (Jakarta – Tangerang), tol JORR, tol Serpong – Kunciran, dan tol Jakarta-Merak. Terdapat pula kemudahan akses ke stasiun KRL seperti Stasiun Tangerang, Stasiun Rawa Buntu, dan Stasiun Jurang Mangu.



Gambar 2.2 Logo SilkTown Condominium



**Gambar 2.3 Lokasi Apartemen Alexandria – Silk Town Condominium**  
**Sumber: Google Maps**



### 2.1.3 Prestasi Perusahaan

- **PT. Jaya Real Property, Tbk**

PT Jaya Real Property, Tbk telah berdiri selama 41 tahun dan telah meraih berbagai prestasi serta penghargaan yang mengesankan. Setiap tahun, terlihat dari Laporan Tahunan bahwa perusahaan ini meraih penghargaan dari berbagai kategori (Jaya Real Property, 2017; Jaya Real Property, 2018; Jaya Real Property, 2019; Jaya Real Property, 2020). Fakta ini mencerminkan kemampuan PT Jaya Real Property, Tbk dalam berkompetisi secara adil dan sehat dengan perusahaan-perusahaan lain. Di bawah ini adalah sejumlah prestasi dan penghargaan yang berhasil diraih oleh PT Jaya Real Property, Tbk:

Prestasi Tahun 2017:

1. PT Jaya Real Property, Tbk mendapat penghargaan bergengsi dari Warta Ekonomi sebagai Perusahaan Paling Berpengaruh pada Tahun 2017, Terutama dalam Bidang Properti Dan *Real Estate*
2. Perusahaan ini juga meraih penghargaan dari Info Bank sebagai penerima *2nd 100 Fast Growing Company Award* di sektor Properti, *Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan.

Prestasi Tahun 2018:

1. PT Jaya Real Property, Tbk berhasil meraih penghargaan prestisius dari Warta Ekonomi sebagai Perusahaan Publik Terbaik Indonesia dalam sektor Properti, *Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan.
2. Perusahaan ini juga mendapatkan penghargaan dari Indonesia Forbes sebagai salah satu peraih *Best of The Best Awards* untuk 50 Perusahaan Terbaik Tahun 2018.

Prestasi Tahun 2019:

1. PT Jaya Real Property, Tbk memperoleh penghargaan istimewa dari Warta Ekonomi dalam kategori Apartemen sebagai Pengembang Kondominium Premium Terbaik Tahun Ini.



2. Perusahaan tersebut juga diberi penghargaan oleh *Indonesian Institute for Corporate Directorship* sebagai salah satu dari 50 Perusahaan Terdaftar Publik Kapitalisasi Menengah Terbaik.

Prestasi Tahun 2020:

1. PT Jaya Real Property, Tbk meraih penghargaan Bisnis Indonesia Award 2020 di kategori Keunggulan Emiten dalam Menghadapi Pandemi pada sektor Properti dan *Real Estate*.
2. Perusahaan ini juga meraih penghargaan *Economic Review Award The Big 8 Score (B) – Gold Award (Excellent)* dalam kategori Perusahaan *Real Estate and Public Property*.

- **Awards for the Architect of Silk Town Condominium**

MKPL Architects Singapura didirikan pada bulan Maret 1995 dengan maksud untuk mengintegrasikan perencanaan master dalam bidang arsitektur, lanskap, desain interior, dan desain furnitur, dengan tujuan menghasilkan produk desain yang komprehensif. Prestasi yang telah dicapai arsitek ini adalah:

1. *International Architectural Excellence Award by RIBA (Royal Institute of British Architects) in 2013*
2. *The accolades of the RIBA International Award, the SIA Architectural Design Award, and the President's Design Award in 2014 for Design of the Year*
3. *Acknowledged Mr. Siew Man Kok as the Designer of the Year presented by the President's Award in 2015*



**Gambar 2.4 Interior Apartemen Alexandria – Silk Town Condominium**

## 2.2 Struktur Organisasi

### 2.2.1 Struktur Organisasi PT. Jaya Real Property, Tbk



**Gambar 2.5 Struktur Organisasi PT. Jaya Real Property, Tbk**

Definisi pekerjaan dari masing-masing divisi pada PT. Jaya Real Property Tbk akan dijabarkan sebagai berikut:

1. **RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham)** adalah pertemuan umum di mana wewenang badan hukum yang telah diotorisasi belum diserahkan sepenuhnya kepada direktur atau direktur dalam Pembimbing Kerja yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.



2. **Komisaris Utama** memiliki peran sebagai penasehat atau kontributor bagi Perusahaan. Komisaris utama secara rutin memantau operasi perusahaan, mengevaluasi pencapaian hasil perusahaan, dan mengawasi pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perusahaan (RJPP) serta Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP).
3. **Direktur Utama** memiliki peran untuk membantu direksi dalam melaksanakan tugas operasional perusahaan sesuai dengan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik
4. **Wakil Direktur** bertanggung jawab untuk menjalankan kegiatan operasional perusahaan sehari-hari dan memberikan bimbingan agar perusahaan mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan. Wakil Direktur bekerja sama dengan Dewan Direksi untuk mengelola urusan perusahaan dan mendukung manajemen perusahaan.
5. **Direktur Sumber Daya Manusia** memiliki tanggung jawab khusus dalam mengawasi pelaksanaan inspeksi dan menilai efektivitas serta efisiensi operasional, keuangan, akuntansi, sumber daya manusia, dan kegiatan lainnya.
6. **Direktur Keuangan** bertanggung jawab untuk menjalankan pengelolaan perusahaan sesuai dengan bidang tanggung jawab yang telah ditetapkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) atau rapat pengurus. Tanggung jawab ini dilakukan dengan memperhatikan visi, strategi, dan kebijakan perusahaan.
7. **General Manager Sumber Daya Manusia** melaksanakan fungsi dan pekerjaan administratif untuk memastikan kelancaran kegiatan administrasi di dalam perusahaan. Selain itu, general manager sumber daya manusia juga memiliki tanggung jawab atas perencanaan organisasi, manajemen sumber daya manusia, evaluasi kinerja karyawan, sistem kompensasi atau insentif, manajemen regulasi, dan pengembangan potensi karyawan.
8. **Direktur Pemasaran** bertanggung jawab mengambil alih seluruh aktivitas pemasaran di perusahaan. Di samping itu, Direktur

Pemasaran juga bertanggung jawab merancang, memimpin, dan mengawasi segala aktivitas pemasaran di perusahaan.

9. **General Manager Keuangan** bertanggung jawab dalam memimpin departemen keuangan untuk memastikan perusahaan mematuhi semua persyaratan pelaporan berdasarkan peraturan pasar modal, persyaratan akuntansi, dan audit. Direktur keuangan juga bertanggung jawab menyusun undang-undang tahunan dan merencanakan anggaran serta keuangan lainnya. Selain itu, Direktur Keuangan memimpin departemen pajak, perdagangan, dan manajemen rantai pasokan.
10. **General Manager Pemasaran** bertugas untuk merancang penawaran dan anggaran kampanye pemasaran, mengajukan anggaran untuk persetujuan, bekerjasama dengan agensi periklanan, melakukan negosiasi, menyusun kontrak penjualan dan iklan, serta meninjau materi promosi seperti iklan televisi, media cetak, dan *online advertising*.
11. **Manajer Sumber Daya Manusia** memiliki peran dalam mengawasi kebijakan personel dari serikat afiliasi dan non-serikat. Manajer Sumber Daya Manusia (SDM) memiliki tanggung jawab untuk melakukan negosiasi, mengelola, dan menyusun kontrak kerja yang melibatkan berbagai aspek, termasuk penyelesaian keluhan, pengaturan upah, pemberian tunjangan, manajemen umum, dan kebijakan yang berkaitan dengan serikat pekerja.

## 2.2.2 Struktur Organisasi Silk Town Condominium Graha Raya



Gambar 2.6 Struktur Organisasi Unit Kondominium SilkTown Graha Raya

Definisi pekerjaan dari masing-masing divisi pada Unit SilkTown Condominium Graha Raya akan dijabarkan sebagai berikut:

1. **Manajer Unit:** Memegang tanggung jawab terhadap aktivitas utama yang bertujuan mendukung pencapaian visi dan misi organisasi. Pengelolaan tugas seorang manajer melibatkan empat aspek khusus, yakni perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan, dan pengawasan.

2. **Supervisor dan Officer:** Kedua pangkat memiliki tingkat yang setara dalam struktur organisasi diatas. Memiliki fungsi dan tanggung jawab untuk mengawasi serta memberikan bimbingan kepada kelompok dan individu agar dapat menjalankan peran mereka dengan efektif dan tepat. Tugas-tugas tersebut mencakup pengelolaan alur kerja, pembuatan serta pengelolaan jadwal karyawan, evaluasi kinerja, dan memberikan umpan balik (*feedback*) yang sesuai.
3. **Manajer Pemasaran:** Memiliki tanggung jawab dalam mengarahkan, merencanakan, dan melakukan koordinasi kebijakan program pemasaran yang melibatkan penelitian, permintaan, serta pengidentifikasian pelanggan potensial untuk produk dan layanan yang ditawarkan oleh Silk Town Condominium dan Perumahan Graha Raya.
4. **Manajer Penjualan:** Mengelola tim penjualan dengan menetapkan tujuan, merencanakan, dan memimpin seluruh proses penjualan, serta memastikan pelaksanaan visi dan misi tim berjalan sesuai rencana.
5. **Manajer PurnaJual:** Tanggung jawabnya melibatkan penciptaan, pengawasan, pengelolaan dan kebijakan pembelian. Manajer purnajual menilai setiap permintaan pembelian untuk menentukan barang yang perlu dibeli, mengidentifikasi permintaan yang harus diprioritaskan, dan mempertimbangkan kebutuhan riil dari setiap pembelian.
6. **Manajer Promosi:** memiliki tanggung jawab dalam menyusun anggaran dan menyediakan estimasi biaya program dari perencanaan kampanye. Selain itu, berperan dalam kolaborasi dengan klien, menjadi perwakilan perusahaan, dan agen periklanan untuk merencanakan serta membuat materi iklan dan promosi guna mempromosikan produk dan layanan.
7. **Manajer Penagihan (*Collection*):** bertujuan untuk memastikan pembayaran dari konsumen sesuai dengan tanggal jatuh tempo, memaksimalkan laba, meminimalkan kerugian akibat tunggakan angsuran, menjaga stabilitas dan kesehatan keuangan perusahaan

(arus kas), serta melaksanakan hak perusahaan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, seperti penarikan, pemberian denda, penalti, dan sebagainya.

### **2.3 Kegiatan Umum Perusahaan**

Usaha perseroan sejak pendiriannya pada tahun 1979 berfokus dalam bidang real estate, yang mencakup pembebasan dan pematangan tanah, pembangunan infrastruktur dan berbagai jenis bangunan, termasuk rumah, kantor, fasilitas olahraga, rekreasi, dan struktur bangunan lainnya. Selain itu, perseroan juga aktif dalam kegiatan penyewaan bangunan serta penjualan dan pengelolaan tanah dan bangunan. Pada tahun 1980, berbagai fasilitas sosial dan prasarana mulai dikembangkan pertama kalinya oleh perseroan sebagai pemukiman di wilayah Bintaro, Tangerang. Perseroan juga mendapatkan hak dari surat keputusan Gubernur Jawa Barat untuk membebaskan tanah seluas 421 Ha di Kabupaten Tangerang pada tahun 1984. Hak ini dimanfaatkan untuk memperluas lokasi yang telah ada menjadi kota yang memiliki fasilitas lengkap yang diberi nama Kota Satelit Baru Bintaro Jaya.

Pada tanggal 14 Mei 1992, perseroan mengalami pergantian nama dari PT. Bintaro Raya menjadi PT. Jaya Real Property untuk memperluas proyek pengembangan properti di Tangerang, Jakarta, Bogor, dan Bekasi sebagai lingkup usaha perseroan yang setaraf dengan Bintaro Jaya. Disamping penjualan rumah, perseroan mengembangkan organisasinya pada pengelolaan properti komersial seperti Slipi Jaya Plaza dan Pusat Perdagangan Senen Blok IV dan V yang dibeli dari PT. Pembangunan Jaya. Bersama Plaza Bintaro Jaya, properti-properti ini menjadi tambahan pada usaha properti perseroan. Lahirnya Bintaro Jaya merupakan konsep perseroan untuk membangun kota dengan nuansa internasional di selatan Jakarta. Bintaro Jaya memiliki semboyan “Hidup Nyaman di Alam Segar” yang diwujudkan dengan pembangunan taman-taman dan jalan yang diapit pepohonan rapi yang melintasi kota ini. Bintaro Jaya juga menyediakan fasilitas dan prasarana umum seperti klinik, supermarket dan toko, tempat ibadah, dan fasilitas rekreasi untuk memenuhi kebutuhan penghuninya. Perseroan juga membangun *British International School* dan *Japanese School* untuk menciptakan suatu suasana internasional.



Kawasan Graha Raya dan Alam Sutera juga mengalami perkembangan yang signifikan dalam pembangunan properti, termasuk pengembangan hunian seperti Silk Town Condominium, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan dan hiburan yang mudah diakses, antara lain Transmart Graha Raya, Silktown Avenue, Giant Hypermart, Hero Supermarket, Bintaro Exchange Mall (BXc mall), Ruko Emerald Avenue, Electronic City, dan Gramedia World. Dengan pembangunan SilkTown Condominium yang selesai di tahun 2019, nilai properti di salah satu kawasan Graha Raya semakin meningkat. PT. Jaya Real Property sebagai *developer* terpercaya, menjadikan kota ini dilengkapi dengan fasilitas dan transportasi terintegrasi. Lokasi yang strategis memudahkan akses dan mobilitas penghuni di kawasan Graha Raya dan Alam Sutera. SilkTown Condominium menawarkan harga terjangkau dengan fasilitas mewah dan lengkap. Keuntungan lainnya adalah kedekatannya dengan pusat bisnis yang terletak di sepanjang jalan utama Boulevard Silk Town.

- Perseroan juga mengelola jaringan fasilitas infrastruktur, seperti pembangunan saluran air, jalan, listrik, lampu-lampu jalan, dan fasilitas umum lainnya. Kehidupan bermasyarakat dengan pemukiman yang nyaman merupakan prioritas yang dibentuk oleh perseroan. Selain itu, pemeliharaan lingkungan juga dilakukan oleh perseroan, seperti mengelola pengumpulan sampah, pemeliharaan taman dan fasilitas umum lainnya dilakukan dengan pemungutan biaya bulanan terhadap pemukim sebagai tahap awal. Jika tahapan sudah memasuki taraf yang cukup, maka pembiayaan dan pengelolaan diserahkan pada unit RT/RW yang ditunjuk oleh kelompok bersangkutan.