

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TEMPAT KERJA PROFESI

#### 2.1 Sejarah Perusahaan PT Metropolitan Kentjana

##### 2.1.1 Sejarah Perusahaan



Gambar 2.1 Logo Pondok Indah Office Tower

(Sumber: [PondokIndahGroup.com](http://PondokIndahGroup.com))

PT Metropolitan Kentjana Tbk berdiri pada tahun 1972 dengan mengembangkan areal Pondok Pinang di Jakarta Selatan seluas 448 ha. Perusahaan mengembangkan areal Pondok Indah yang semula berupa kebun karet menjadi pemukiman menengah ke atas yang dikenal dengan nama perumahan Pondok Indah. Selain itu Perusahaan juga mengembangkan area pemukiman.

Semakin berkembangnya perumahan di sub urban Jakarta Selatan, maka perusahaan membangun Pondok Indah Mall sebagai satu-satunya Mall berada di areal perumahan pada tahun 1989. Setelah

tahun 1991 Perusahaan juga membangun apartemen untuk dijual dan disewakan dan perkantoran yang disewakan di perumahan tersebut, sehingga gedung yang dimiliki oleh perusahaan menjadi tiga Shopping Mall, empat apartemen yang disewakan (Apartment Golf Pondok Indah) dan lima perkantoran (Pondok Indah Office Tower). Perusahaan juga mendirikan tiga tower apartemen strata title untuk dijual (Pondok Indah Residences).

Perusahaan melakukan investasi pada PT Pondok Indah Investment pada tahun 2015. Akhirnya, setiap unit usaha yang dibangun sesuai dengan permintaan pasar dengan tetap memperhatikan mutu dan keindahan sehingga Perusahaan selalu menjadi perusahaan pengembang terbaik di Jakarta Selatan.

#### **2.1.2 Visi dan Misi Perusahaan**

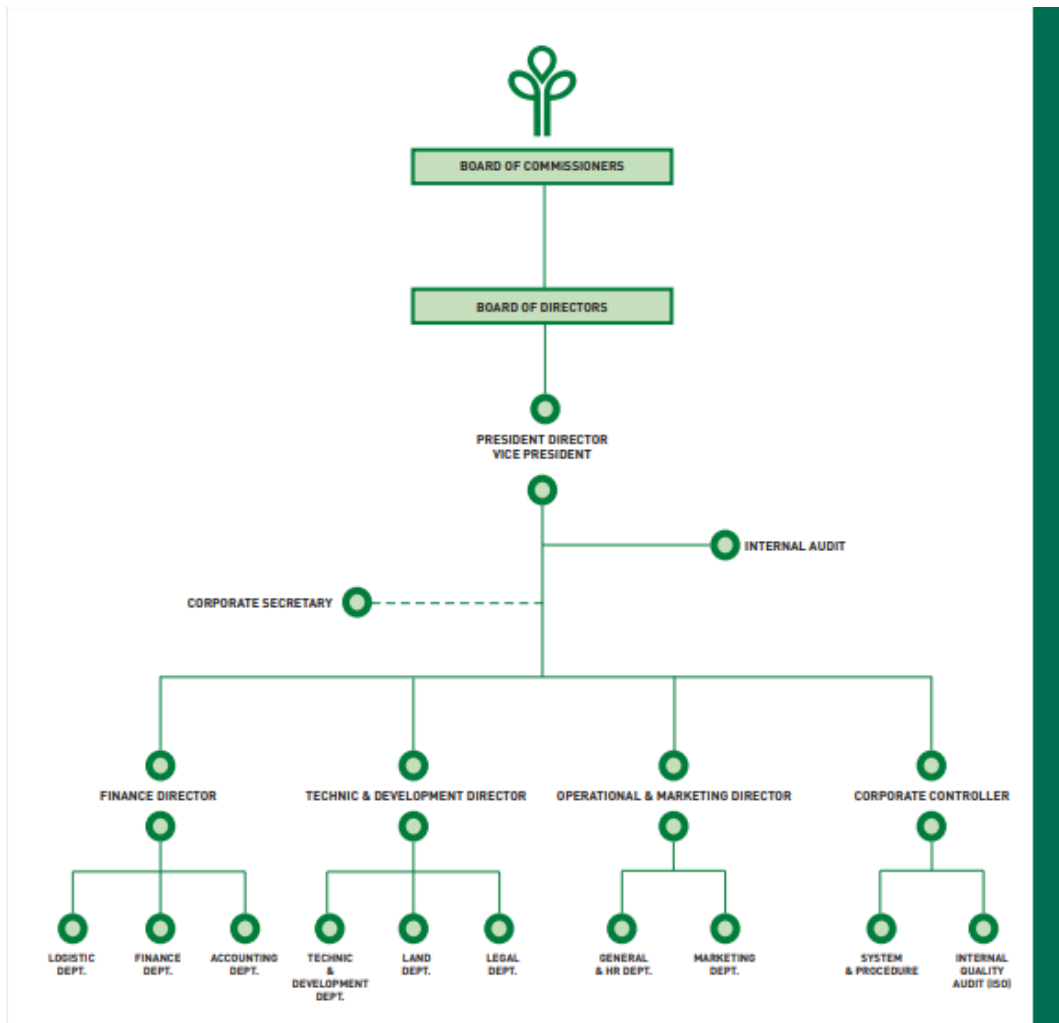
##### **Visi Perusahaan**

“Mengoptimalkan serta memanfaatkan asset-asset perusahaan agar menghasilkan keuntungan yang maksimum”.

##### **Misi Perusahaan**

“Membangun Perseroan menjadi perusahaan unggul yang dapat meningkatkan stakeholders’ value”.

## 2. 2 Struktur Organisasi



Gambar 2. 2 Struktur Organisasi

(Sumber: PondokIndahGroup.com)

Diketahui bahwa dalam struktur organisasinya, PT Metropolitan Kentjana unit Pondok Indah Office Tower terdiri dari 1 (satu) direktur utama, 4 (empat) direksi di setiap bidang, dan 10 (sepuluh) seluruh divisi. Dewan Komisaris berada pada puncak tertinggi organisasi perusahaan yang kemudian pengelolaan perusahaan dipercayakan kepada dewan direktur yang mana President Direktur dijabat oleh bapak **Husin Widjajakusuma** dan Wakil President Direktur dijabat oleh bapak Jeffri S Tanudjaja memimpin keempat dewan direksi di masing-masing bidang.

Masing-masing direksi memimpin 1 bidang utama dengan divisi - divisi di bawahnya yaitu :

- 1) Direktur Utama
  - a) Internal Audit
  - b) Corporate Secretary
- 2) Finance Director
  - a) Logistic Dept
  - b) Finance Dept
  - c) Accounting Dept
- 3) Technic & Development Director
  - a) Technic & Development Dept
  - b) Land Dept
  - c) Legal Dept
- 4) Operational & Marketing Director
  - a) General & HR Dept
  - b) Marketing Dept**
- 5) Corporate Controller
  - a) System & Procedure
  - b) Internal Quality Audit

Masing-masing direksi ini memimpin beberapa divisi yang dikepalai oleh seorang Head Division atau setara dengan Vice President dimana masing-masing divisi. Sebagai praktikan saya ditempatkan di Department Marketing yaitu dibawah naungan Operational & Marketing Director.

Sebagai praktikan saya ditempatkan di Department Marketing, praktikan membantu dalam pembuatan administrasi untuk kebutuhan tenant atau perusahaan yang ingin menyewakan tempat sebagai ruangan kantor (*Office*) atau fasilitas lainnya yang sudah kami sediakan

### 2.3 Kegiatan Umum Perusahaan

Perusahaan menjalankan kegiatan usaha real estate dan pengembangannya sudah mengelompokkan bisnisnya yaitu perumahan (residensial) dan properti komersial yang berada di area Jakarta, Tangerang dan Kepulauan Batam. Properti komersial Perusahaan meliputi pusat perbelanjaan, apartemen, perkantoran, dan perhotelan. Adapun kegiatan umum perusahaan yang dijalankan oleh PT Metropolitan Kentjana unit Pondok Indah Office Tower antara lain :

#### 1. Pondok Indah Residences



**Gambar 2.3 Pondok Indah Residences**

(Sumber: [PondokIndahGroup.com](http://PondokIndahGroup.com))

Pada tahun 2014 Perusahaan mulai membangun 3 tower apartemen Pondok Indah Residences, yaitu tower Kartika yang terdiri dari 32 lantai (luas 41.843 m<sup>2</sup>, 244 unit), tower Maya yang terdiri dari 24 lantai (luas 37.480 m<sup>2</sup>, 368 unit) dan tower Amala yang terdiri dari 31 lantai (luas 38.646 m<sup>2</sup>, 262 unit) yang semuanya diperuntukkan untuk dijual. Pada akhir tahun 2022, jumlah unit yang

tersedia untuk dijual sebanyak 119 unit apartemen dan 10 unit townhouse.

## 2. Pondok Indah Mall & Street Gallery



**Gambar 2. 4 Pondok Indah Mall**

(Sumber: [PondokIndahGroup.com](http://PondokIndahGroup.com))

Pondok Indah Mall 1 (PIM 1) dibangun diatas lahan seluas  $\pm 4$  ha pada tahun 1989 dan telah dioperasikan sejak tahun 1991. PIM 1 merupakan shopping mall pertama di Jakarta yang terletak di daerah perumahan, memiliki 3 lantai dengan luas 39.137 m<sup>2</sup> dan kapasitas parkir untuk 1.400 mobil. PIM 1 juga dilengkapi dengan fasilitas taman rekreasi air (water park). PIM 1 mengalami beberapa kali perluasan bangunan dan terakhir pada tahun 2011 PIM 1 diperluas dengan bangunan Street Gallery seluas 25.525 m<sup>2</sup>, proyek ini dioperasikan pada pertengahan tahun 2013. Dengan perluasan ini, maka luas yang disewakan menjadi  $\pm 57.675$  m<sup>2</sup>. Saat ini tingkat penyewaan PIM 1 pada akhir tahun 2022 mencapai 94%.

Waterpark juga dilakukan renovasi dan menambah permainan baru di arena tersebut pada tahun 2013, dan waterpark dioperasikan kembali pada akhir tahun 2014. Pondok Indah Mall 2 (PIM 2) dibangun diatas lahan seluas 4 ha pada tahun 2003 dan telah dioperasikan sejak tahun 2005. PIM 2 memiliki 8 lantai dengan keseluruhan luas lantai yang dapat disewakan sebesar  $\pm 58.153$  m<sup>2</sup> dengan kapasitas parkir untuk 2.150 mobil di 3 lantai basement. Pada akhir tahun 2022 tingkat penyewaan PIM 2 mencapai 95%. Pondok Indah Mall 3 (PIM 3) dibangun pada tahun 2017 di atas lahan seluas 2,1 ha bersamaan dengan pembangunan Pondok Indah Office Tower (PIOT) 5 dan 6.

PIM 3 dioperasikan sejak Mei 2021 memiliki 4 lantai dengan keseluruhan luas lantai yang dapat disewakan sebesar  $\pm 28,202$  m<sup>2</sup>. Pada akhir tahun 2022 tingkat penyewaan PIM 3 mencapai 77%.

Antara PIM 1 dan PIM 2 dihubungkan dengan dua buah jembatan pertokoan. Perusahaan telah menandatangani perjanjian kerjasama pengelolaan jembatan dengan Pemda DKI sejak tahun 2008 selama 25 tahun.



**Gambar 2. 5 Street Gallery**

(Sumber: [PondokIndahGroup.com](http://PondokIndahGroup.com))

### 3. Pondok Indah Office Tower



**Gambar 2. 6 Pondok Indah Office Tower**

(Sumber: [PondokIndahGroup.com](http://PondokIndahGroup.com))

Pondok Indah Office Tower 1 (PIOT 1) dibangun diatas lahan seluas  $\pm 9.200$  m<sup>2</sup> pada tahun 1994 dan dioperasikan sejak tahun 1996. PIOT 1 terdiri dari 13 lantai dan memiliki basement 3 lantai dengan kapasitas parkir 460 mobil. Luas lantai yang dapat disewakan sebesar  $\pm 17.761$  m<sup>2</sup>. Pada akhir tahun 2022 tingkat penyewaan PIOT 1 mencapai 38%.

Pondok Indah Office Tower 2 (PIOT 2) dibangun diatas lahan seluas  $\pm 8.000$  m<sup>2</sup> pada tahun 2005 dan dioperasikan sejak tahun 2007. PIOT 2 terdiri dari 17 lantai dan memiliki basement 3 lantai dengan kapasitas parker 480 mobil. Luas lantai yang dapat disewakan sebesar  $\pm 26.151$  m<sup>2</sup>. Pada akhir tahun 2022 tingkat penyewaan PIOT 2 mencapai 75%.

Pondok Indah Office Tower 3 (PIOT 3) dibangun diatas lahan seluas  $\pm 8.000$  m<sup>2</sup> pada tahun 2010 dan dioperasikan sejak tahun 2012. PIOT 3 terdiri dari 21 lantai dan memiliki basement 3



lantai dengan kapasitas parkir 620 mobil. Luas lantai yang dapat disewakan sebesar  $\pm$  34.778 m<sup>2</sup>. Pada akhir tahun 2022 tingkat penyewaan PIOT 3 mencapai 87%.

Pondok Indah Office Tower 5 (PIOT 5) dibangun tahun 2017 memiliki 28 lantai dengan luas yang dapat disewakan sebesar  $\pm$  35.649 m<sup>2</sup> dan pada akhir tahun 2022 telah tersewa sebesar 22%.

Pondok Indah Office Tower 6 (PIOT 6) memiliki 6 lantai dengan luas yang dapat disewakan sebesar  $\pm$  5.799 m<sup>2</sup> dan pada akhir tahun 2022 belum tersewa. Antara PIM 3, PIOT 5 dan PIOT 6 dibangun basement 4 lantai untuk parkir yang memuat 1.100 mobil. Selain itu antara PIM 3 dan PIM 2 dihubungkan dengan jembatan dan terowongan.

#### 4. Pondok Indah Golf Apartment



**Gambar 2. 7 Pondok Indah Golf Apartment**

(Sumber: [PondokIndahGroup.com](http://PondokIndahGroup.com))

Pondok Indah Golf Apartment (PIGA 1) (Jasmine Tower) berada di dalam kawasan perumahan Pondok Indah dan memiliki pemandangan ke lapangan golf Pondok Indah sebagai service apartment. PIGA 1 dibangun diatas lahan seluas  $\pm 1$  ha pada tahun 1993 dan dioperasikan sejak tahun 1995, terdiri dari 16 lantai dan memiliki 98 unit dengan total luas yang dapat disewakan sebesar  $\pm 19.006$  m<sup>2</sup>. Pada akhir tahun 2022, tingkat penyewaan Jasmine Tower mencapai 49%.

PIGA 2 (Lavender Tower) berada di samping PIGA 1, dibangun diatas lahan seluas  $\pm 1$  ha pada tahun 2000 dan dioperasikan sejak tahun 2002. PIGA 2 terdiri dari 19 lantai dan memiliki 110 unit dengan total luas yang dapat disewakan sebesar  $\pm 22.108$  m<sup>2</sup>. Pada akhir tahun 2022 tingkat penyewaan Lavender Tower mencapai 57%.

PIGA 3 (Orchid Tower), berada di samping PIGA 2, dibangun diatas lahan seluas  $\pm 1$  ha pada tahun 2008 dan dioperasikan sejak tahun 2010. Terdiri dari 26 lantai dan memiliki 160 unit dengan luas yang dapat disewakan sebesar  $\pm 30.640$  m<sup>2</sup>. Pada akhir tahun 2022 tingkat penyewaan Orchid Tower mencapai 60%.

## 5. Intercontinental Hotel & Residence Jakarta Pondok Indah



**Gambar 2. 8 Intercontinental Hotel & Residence Jakarta Pondok Indah**

(Sumber: [PondokIndahGroup.com](http://PondokIndahGroup.com))

Intercontinental Hotel Pondok Indah bintang 5 yang telah lama ditunggu-tunggu, dengan 300 kamar dan 170 apartemen akan menjadi permata Pusat Kota Pondok Indah lengkap dengan ballroom seluas 2.000 m<sup>2</sup> yang dilengkapi dengan berbagai tempat pertemuan untuk kebutuhan bisnis. Kamar mewah dan unit apartemen yang besar. Beberapa restoran kelas satu hanya akan menyajikan makanan dan minuman terbaik. Tepat di tengah Pusat Kota Pondok Indah, Intercontinental akan terhubung ke PIM 1, 2 dan 3 (segera) dan menara perkantoran.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, PT Metropolitan Kentjana tidak bergerak sendiri. Perusahaan dibantu oleh beberapa entitas anak dalam pengelolaan produk yang dimiliki oleh perusahaan. Berikut ini adalah nama-nama entitas anak PT Metropolitan Kentjana dan bidang usahanya :



<b>Entitas Anak</b>	<b>Bidang Usaha</b>
<b>Pondok Indah Residences</b>	Mengembangkan dan mengelola usaha apartment yang lokasi nya berada di Jl. Kartika Utama Blok V TA Pondok Indah, Jakarta 12310.
<b>Pondok Indah Mall &amp; Street Gallery</b>	Mengembangkan dan mengelola usaha pusat perbelanjaan yang berada di daerah Jakarta Selatan.
<b>Pondok Indah Office Tower</b>	Mengembangkan, mengelola, dan menyewakan usaha ruangan kantor.
<b>Pondok Indah Golf Apartment</b>	Mengembangkan dan mengelola usaha apartment yang lokasi nya berada di Jl. Metro Pondok Indah Blok III BB Pondok Indah, Jakarta Selatan.
<b>Intercontinental Hotel &amp; Residence Jakarta Pondok Indah</b>	Mengembangkan dan mengelola usaha perhotelan yang lokasi nya berada di Jl. Metro Pondok Indah Kav. IV TA, Jakarta 12310.

**Gambar 2. 1 Entitas Anak Perusahaan PT Metropolitan Kentjana Tbk**